gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor transformatie van de bestaande stolpboerderij naar vier woningen en nieuwbouw van acht woningen (totaal twaalf woningen) aan de Hoofdweg 893 te Hoofddorp
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Dominique Ong
Collegevergadering	7 december 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0002867

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor transformatie van de bestaande stolpboerderij naar vier woningen en nieuwbouw van acht woningen (totaal twaalf woningen) aan de Hoofdweg 893 te Hoofddorp.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de transformatie van de bestaande stolpboerderij naar vier woningen en nieuwbouw van acht woningen (totaal twaalf woningen) aan de Hoofdweg 893 te Hoofddorp. Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor transformatie van de bestaande stolpboerderij naar vier woningen en nieuwbouw van acht woningen (totaal twaalf woningen) aan de Hoofdweg 893 te Hoofddorp.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

De aanvraag betreft transformatie van de bestaande stolpboerderij naar vier woningen en nieuwbouw van acht woningen (totaal twaalf woningen). De acht woningen worden gerealiseerd in een drietal gebouwen in de vorm van schuren, die ondergeschikt aan de stolpboerderij vorm geven aan het gemeenschappelijk erf.

Eén schuur met vijf woningen is geprojecteerd achter de stolp, twee aaneengebouwde woningen aan de linkerzijde en een vrijstaande woning aan de rechterzijde van de stolp. Daarnaast wordt de uitrit aan de oostelijke zijde van de stolp verplaatst naar de westelijke zijde uitkomend op Hoofdweg Westzijde.
Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in het behoud van de monumentale stolpboerderij te midden van grootschalige woningbouwontwikkeling in Tudorpark en -gardens.

De kleinschaligheid sluit aan bij het landelijk agrarisch karakter van dit stukje Hoofdweg en met het karakter van het ontwerp wordt een uniek project en programma toegevoegd aan het wonen in Hoofddorp. Het geheel maakt een bijzondere woonkwaliteit mogelijk.

Bestemmingsplantoets

Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Tudorpark' en heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan omdat de bestemming 'Wonen' één woning toelaat. Daarnaast wordt buiten het bouwvlak gebouwd.
De bestemming 'Tuin' laat geen woningen toe.

Wetteliik kader

Wij willen met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen. Dit is mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Bovendien is in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo geregeld dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de raad categorieën gevallen aanwijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist is. Geen van de categorieën is op deze aanvraag van toepassing. Daarom is een vvgb - eerst een ontwerp-vvgb, waar het nu om gaat - van de raad nodig. De vvgb maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

De raad heeft eerder de aanvraag met bijbehorende stukken ontvangen. De raad wordt nu gevraagd een besluit te nemen tot afgifte van een ontwerp-vvgb.

Procedure

De ontwerp-vvgb wordt samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerp-vvgb als tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan een ieder zienswijzen indienen (artikel 3.11 Bor). Voor zover (mede) gericht tegen de ontwerp-vvgb, worden deze aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens tot afgifte van een vvgb onder afweging van de ingediende zienswijzen.

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 Wabo is de raad bevoegd te besluiten omtrent een vvgb. De bevoegdheid te besluiten omtrent 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 ontvangt het raadsvoorstel met eventueel ingediende zienswijzen. De raad besluit na afweging daarvan over de vvgb. Deze maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

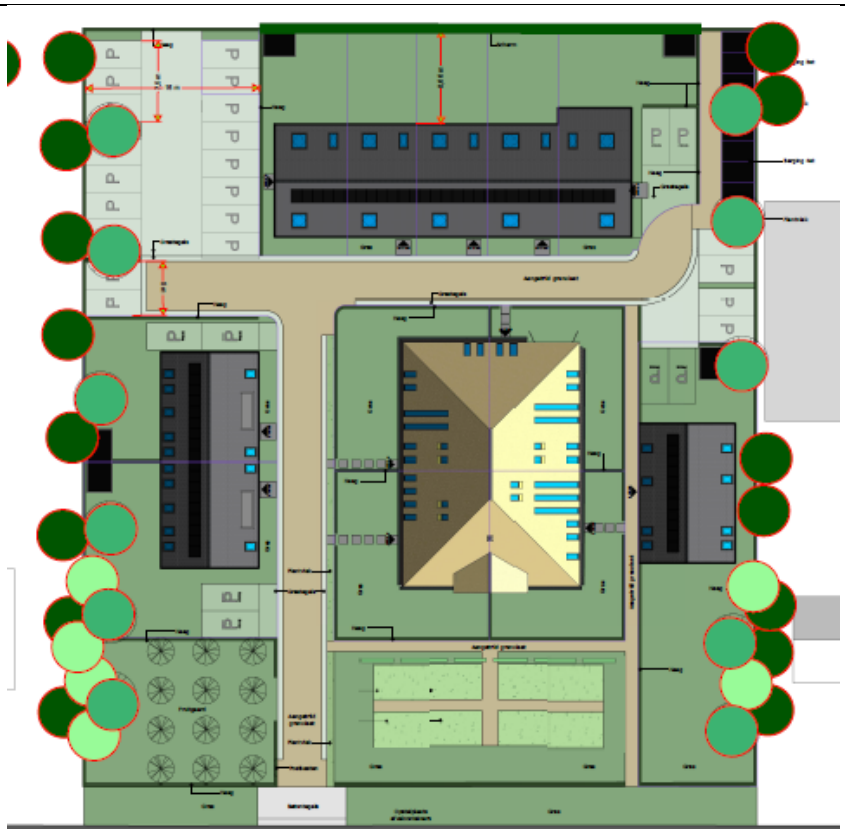
de loco-secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Ruimtelijk advies
- Ruimtelijke Onderbouwing

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	Dominique Ong
Manager	Robert Brussee
Datum behandeling WRA	15 november 2021
Datum behandeling staf PRO	
Gegevens aanvraag	
Adres	Hoofdweg 893, 2131 MB Hoofddorp
Cosa/Mozardnummer	10187705 - OLO-5682429
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreide procedure
Inhoud aanvraag	De aanvraag betreft transformatie van de bestaande stolpboerderij naar 4 woningen en nieuwbouw van 8 woningen (totaal 12 woningen). De 8 woningen worden gerealiseerd in een drietal gebouwen in de vorm van schuren, die ondergeschikt aan de stolpboerderij vorm geven aan het gemeenschappelijk erf. Eén schuur met 5 woningen is geprojecteerd achter de stolp, 2 aaneen gebouwde woningen aan de linkerzijde en een vrijstaande woning aan de rechterzijde van de stolp. Daarnaast wordt de uitrit aan de oostelijke zijde van de stolp verplaatst naar de westelijke zijde uitkomend op Hoofdweg Westzijde.  *Stolpboerderij*

	 *Nieuwe situatie*
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Tudorpark' en heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan omdat de bestemming 'Wonen' één woning toelaat. Daarnaast wordt buiten het bouwvlak gebouwd. De bestemming 'Tuin' laat geen woningen toe.
Omgevings verordening NH 2020	Op het plangebied zijn twee werkingsgebieden uit de verordening van toepassing: bodemsanering en peilbesluit. Voor dit plan hebben de werkingsgebieden geen consequenties.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Het perceel ligt op gronden waarop het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is maar het gevraagde is hiermee niet in strijd.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Ja
Aangewezen monument?	Ja. De aanvraag is al bij de erfgoedcommissie geweest en zij waren positief. Om deze reden hoeft de aanvraag niet weer te worden voorgelegd.
Beleidstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Structuurvisie	Geen strijd
Ruimte voor ruimte	n.v.t.
Ringvaart- en ringdijkbeleid	n.v.t.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van inrichtingen en/of een transportroute van gevaarlijke stoffen. Er is geen beperking voor de bouw van woningen vanwege externe veiligheid
Parkeren	De parkeervraag voor dit project bedraag 27 parkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan.

Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Vanwege de reconstructie van de kruising Hoofdweg is eerder een hogere waarde vastgesteld voor de boerderij aan de Hoofdweg 893. Het verkeersprognosemodel is inmiddels aangepast. Om die reden is aanvullend akoestisch onderzoek aangeleverd en beoordeeld. Uitgaande van de gevelopbouw zoals deze in het onderzoek is opgenomen wordt voldaan aan het van rechtens verkregen niveau volgens het Bouwbesluit 2012. Dit niveau is verkregen naar aanleiding van de reconstructie van het kruispunt 3 Bruggen Hoofdvaart en is iets hoger dan volgt uit de laatste berekeningen. Met de voorgestelde gevelopbouw wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Er is geen noodzaak om een nieuwe hogere waarde voor de Hoofdweg 893 vast te stellen.
Water	Er vindt een toename van het verhard oppervlak plaats met 566 m2. Hiervan dient 15%, te weten 85 m2, gecompenseerd te worden. Realisatie van nieuw oppervlaktewater binnen de kavel is om stedenbouwkundige redenen niet gewenst. In overleg met de gemeente is er voor gekozen om het te compenseren water af te boeken van de Waterbalans Zuidrand Hoofddorp
Flora en Fauna	Ten behoeve van het project is door Bureau Aandacht Natuur een natuurtoets uitgevoerd. Geconcludeerd is dat het onderdeel natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De natuurtoets is beoordeeld en akkoord bevonden.

Procedures	
Vvgb van toepassing?	ja
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	nee

Ruimtelijk Advies

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in het behoud van de monumentale stolpboerderij te midden van grootschalige woningbouwontwikkeling in Tudorpark en -gardens. De kleinschaligheid sluit aan bij het landelijk agrarisch karakter van dit stukje Hoofdweg en met het karakter van het ontwerp wordt een uniek project en programma toegevoegd aan het wonen in Hoofddorp. Het geheel maakt een bijzondere woonkwaliteit mogelijk.

Gelet op bovenstaande wordt een **positief ruimtelijk advies** gegeven voor transformatie van de bestaande stolpboerderij naar 4 woningen en nieuwbouw van 8 woningen (totaal 12 woningen) aan de Hoofdweg 893 te Hoofddorp.

Hoofdweg 893, Hoofddorp

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

gemeente	Haarlemmermeer
opdrachtgever	ROW Vastgoed B.V.
versie	Concept
datum	18 maart 2021

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5

2 Beschrijving huidige situatie 6
2.1 Ligging in breder verband 6
2.2 Ruimtelijke structuur 6

3 Beleid 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Rijksbeleid 8
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 8
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 8
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte 9
3.3 Provinciaal en regionaal beleid 9
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 9
3.3.2 Omgevingsverordening NH2020 10
3.3.3 Provinciale woonvisie ‘Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020’ 10
3.3.4 Samenwerkingsagenda wonen 2016-2020 10
3.3.5 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 11
3.3.6 Monitor Woningbouw 2020 11
3.4 Gemeentelijk beleid 12
3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 12
3.4.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, Besl.nr.2013.0028472 13
3.4.3 Essentiekaart 14
3.4.4 Kaders klimaatbeleid 2008-2020 15
3.4.5 Programma "Duurzaam 2015-2018, Haarlemmermeer naar een circulaire samenleving" Besl.nr. 2015.0008286 15
3.4.6 Kadernota Veiligheid, Toezicht en Handhaving Haarlemmermeer 2015-2018 Besl.nr. 2014.0027001 16
3.4.7 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018) 16
3.4.8 Woonvisie 2012-2015 (2012) 17
3.4.9 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer 18
3.4.10 Welstandsnota Haarlemmermeer 2013 18
3.5 Conclusie beleidskaders 18

4 Nieuwe situatie 19
4.1 Opbouw van het erf 19
4.2 Programma 20
4.3 Architectuur 20

5 Onderzoeken en beperkingen 22
5.1 Algemeen 22
5.2 Water 22
5.2.1 Wet- en regelgeving 22
5.2.2 Onderzoek 24

5.2.3 Conclusie 25
5.3 Bodem 25
5.3.1 Wettelijk kader 25
5.3.2 Onderzoek 25
5.3.3 Conclusie 26
5.4 Cultuurhistorie en Archeologie 26
5.4.1 Wettelijk kader 26
5.4.2 Betekenis voor het project 26
5.4.3 Conclusie 27
5.5 Flora en fauna 27
5.5.1 Wet- en regelgeving 27
5.5.2 Onderzoek 28
5.5.3 Conclusie 30
5.6 Verkeer en parkeren 30
5.7 Geluid wegverkeer 30
5.7.1 Wet- en regelgeving 30
5.7.2 Onderzoek 31
5.7.3 Conclusie 31
5.8 Luchtkwaliteit 32
5.8.1 Wet- en regelgeving 32
5.8.2 Betekenis voor het project 32
5.8.3 Conclusie 32
5.9 Externe veiligheid 32
5.9.1 Wet- en regelgeving 32
5.9.2 Betekenis voor het project 33
5.9.3 Conclusie 33
5.10 Bedrijven en milieuzonering 33
5.10.1 Wet- en regelgeving 33
5.10.2 Betekenis voor het project 33
5.10.3 Conclusie 34
5.11 Luchtvaartverkeer 34
5.11.1 Wet- en regelgeving 34
5.11.2 Inventarisatie 34
5.11.3 Conclusie 35
5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 35
5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren 35

6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid 36
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 36
6.3 Procedure 36

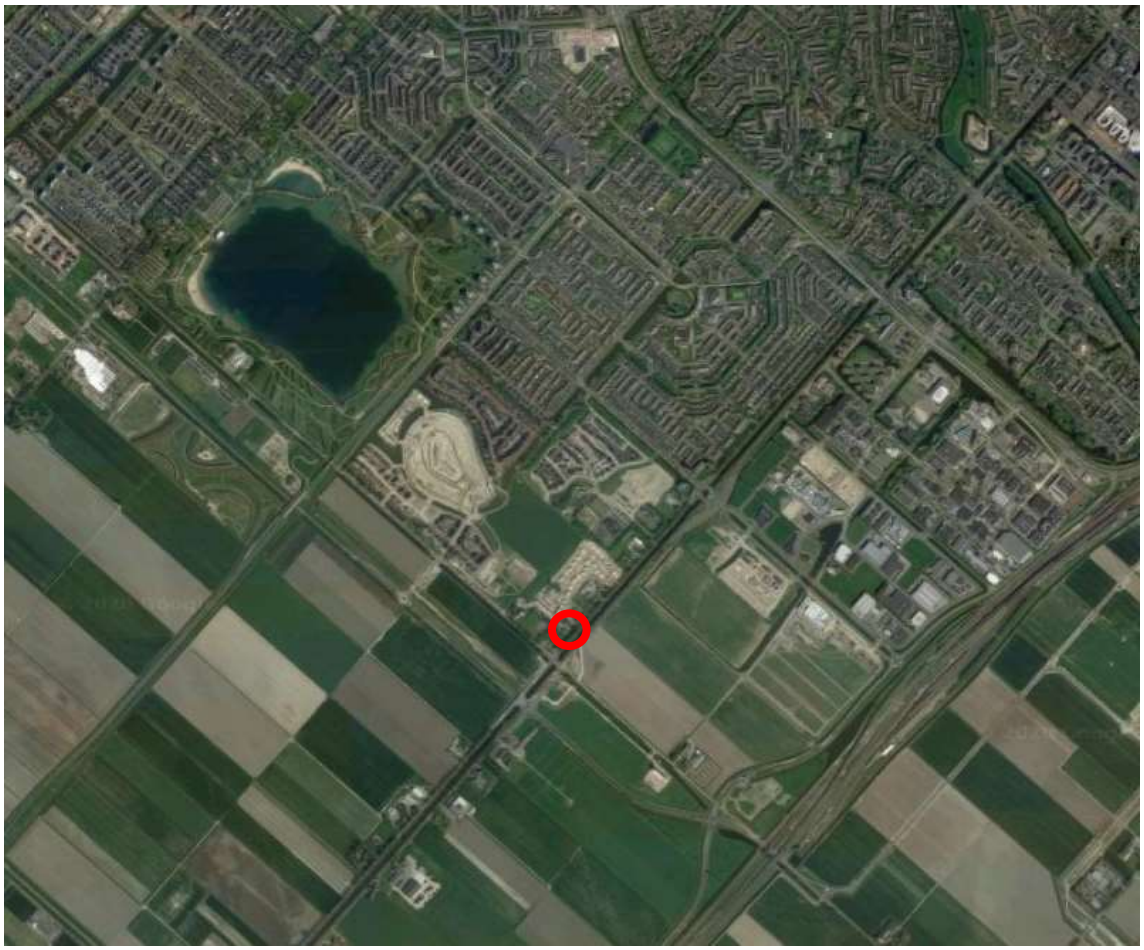
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

ROW Vastgoed heeft het voornemen 12 woningen te realiseren op het perceel Hoofdweg 893. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt middels een uitgebreide Wabo-procedure afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de Wabo-procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

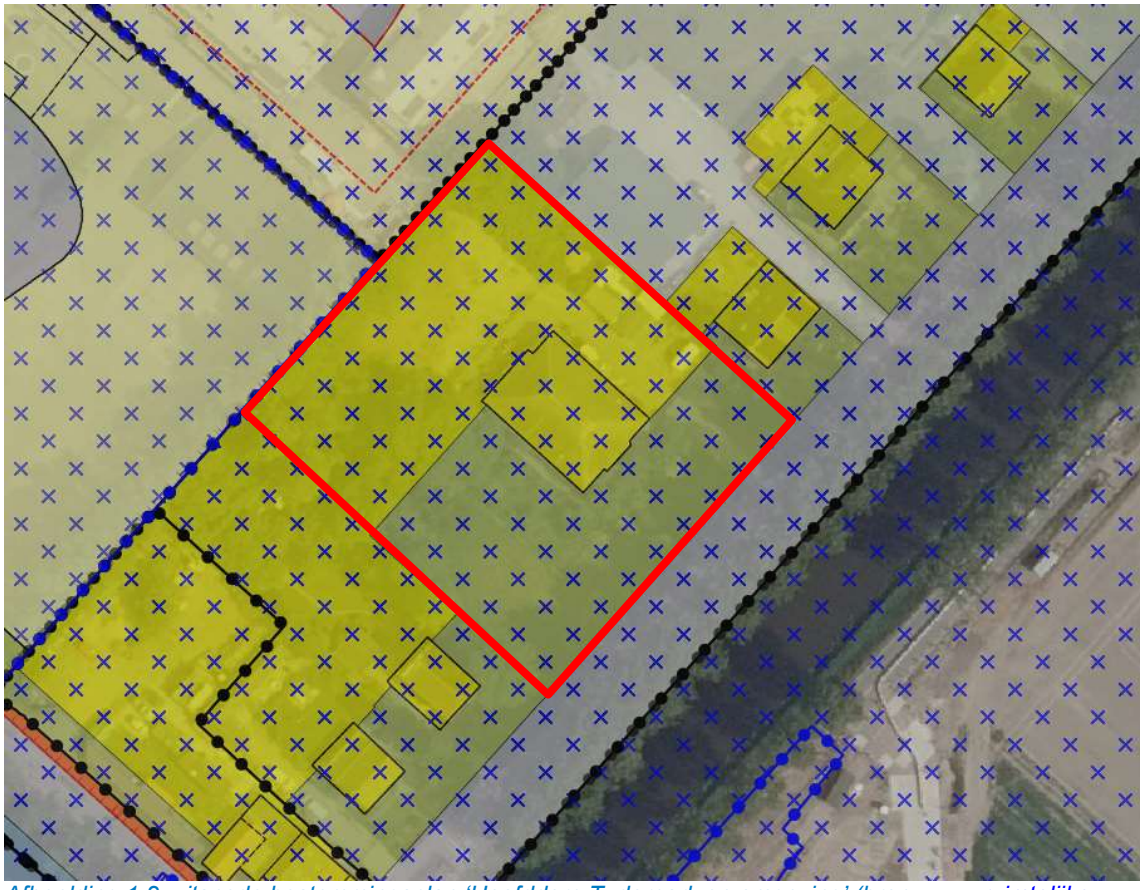
De locatie bevindt zich nabij de hoek Hoofdweg-Bennebroekerweg aan de zuidzijde van Hoofddorp, grenzend aan de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Tudorgardens.
Het initiatief betreft de kadastrale percelen AD4104 en 4105, met een totale oppervlakte van circa 4.300 m2. Het perceel is ontsloten vanaf de Hoofdweg Westzijde.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan ‘Hoofddorp Tudorpark en omgeving’, vastgesteld op 09-01-2014.
In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het projectgebied aangewezen met de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ op basis waarvan één woning is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogte betreffen respectievelijk 3 en 9 meter. Op de overige gronden binnen de bestemming Wonen is ruimte voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming Tuin mag, met uitzondering van een erker, niet worden gebouwd.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan ‘Hoofddorp Tudorpark en omgeving’ (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Plangebied is rood omlijnd.

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen de gebruiksregels (er is maximaal één woning toegestaan) en niet binnen de bouwregels (alleen bouwen binnen het bouwvlak).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ligging in breder verband

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp in het gebied De Parken. De Parken bestaat uit vijf nieuwe woonwijken aan de zuidoostkant van Hoofddorp, waar in totaal zo'n 3.500 woningen komen. De gebieden Tudorpark en Nassaupark zijn al in aanbouw. Het plangebied grenst aan Tudorgardens en Tudergardens-Zuid.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.300 m2 en ligt aan de Hoofdweg 893.
Het betreffende segment van de Hoofdweg maakt deel uit van de oorspronkelijk agrarische lintbebouwing tot aan de Bennebroekerweg.
Midden op het perceel staat de voormalige boerderij 'De Landman', ook wel 'de fruitboerderij', een Noord-Hollandse stolp. Een bron geeft aan dat de stolp is gebouwd in 1875, een andere vermeldt 1871 als bouwjaar.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

De centrale ontsluiting op de Hoofdweg ligt rechts van de stolpboerderij, met daarnaast wat kleine bijgebouwen. De linkerzijde van het perceel is nog herkenbaar als tuin en erf, behorende bij de boerderij en is voorzien van veel groen: gras, grote bomen en andere erfbeplanting.
De stolpboerderij zelf is een zeer karakteristiek historisch gebouw, zeker door z'n volume en uitstraling maar ook door de ligging op het ruime groene perceel. Het geheel bevindt zich echter in slechte staat. In de stolp zijn achterstallig onderhoud en verzakkingen van de fundering op staal duidelijk zichtbaar.

De aangrenzende bebouwing aan de Hoofdvaart heeft een gemengde functie van woningen op een groot perceel, veelal gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid. De achterliggende wijk Tudorgardens bestaat volledig uit woningen.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij…’). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is ‘getrapt’ vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project
De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project
Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 12 woningen mogelijk gemaakt. In de bestaande stolp zijn al twee woningen aanwezig. Volgens jurisprudentie is er bij 11 woningen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en bij 12 woningen wel. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling invulling geeft aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Bij de beschrijving van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is dit nader toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving

van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘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’. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op grond van de huidige bestemming en bebouwing in het plangebied wordt de locatie aan gemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte ‘Kiezen voor Karakter’ is de vervanging voor de in 2009 verlopen ‘Nota Belverdere’, waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) ‘Kiezen voor Karakter’, is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte ‘Kiezen voor Karakter’ is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project
In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.
De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kúnnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van de provincie Noord-Holland ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

<u>5 bewegingen</u>
In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio’s, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.

5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie wordt gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.
Op het plangebied zijn twee werkingsgebieden uit de verordening van toepassing: Bodemsanering en Peilbesluit.

Bodemsanering
Afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bodemsanering. Ingevolge artikel 4.44 maakt degene die bodemsanering feitelijk uitvoert melding van de voorgenomen sanering bij Gedeputeerde Staten. Voor voorliggend plan heeft dit geen consequenties.

Peilbesluit
Artikel 6.82 regelt dat waterschapsbesturen peilbesluiten moeten vaststellen voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit. Voor voorliggend plan heeft dit geen consequenties.

3.3.3 Provinciale woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:
1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Samen met de regio's zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's.

3.3.4 Samenwerkingsagenda wonen 2016-2020

De portefeuillehouders Wonen van de 15 gemeenten die tot en met 2016 de Stadsregio Amsterdam vormden, hebben opdracht gekregen een regionale woonvisie op te stellen.

Daarbij zijn 10 opgaven voor regionale samenwerking geformuleerd:
- Bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snelgroeiende Woningbehoefte en om de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Zo veel mogelijk locaties versnellen, naar voren halen en te zorgen voor meer harde plancapaciteit.
- Aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en benutten van leegstand spelen hierin een belangrijke rol.
- Bevorderen van het aanbod middensegment huur. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens €900.
- Werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.
- Op basis van inzicht in de positie van de verschillende doelgroepen te sturen op de ontwikkelingen in het aanbod en de voorraad van 'betaalbare' woningen. Een belangrijk toetspunt hierbij is de spreiding van de sociale voorraad en de beschikbaarheid over de regio, naar deelregio.

- De sociale voorraad beter te benutten door doorstroming te stimuleren en te zorgen voor meer flexibiliteit.
- Investeringen in duurzaamheid bevorderen.
- Zorgen voor een toegankelijke, rechtvaardige en transparante verdeling van sociale huurwoningen. Streven is woningzoekenden één etalage voor sociale huurwoningen te bieden.
- Samen met de corporaties en marktpartijen te werken aan oplossingen om de grote Huisvestingsopgave van vergunninghouders te realiseren. Dit moet niet leiden tot verdringing van 'reguliere' woningzoekenden.

Om aan deze doelen te werken voeren de samenwerkende gemeenten de volgende activiteiten uit:

- Het in beeld brengen van de vraag door woningmarktonderzoek, ook in kwalitatieve zin.
- Het in beeld brengen van het aanbod. Met de jaarlijkse Monitor Plancapaciteit die de Stadsregio en Provincie Noord-Holland samen laten uitvoeren, wordt de geplande woningbouwlocaties en de voorgenomen programmering bijgehouden. Ook participeert de Stadsregio in de Monitor Woningproductie, die de nieuwbouwproductie voor de MRA en de gehele Noordvleugel monitort.
- Het agenderen van de versnellingsopgave. Zo effectief mogelijk gebruik van binnenstedelijke locaties, in het bijzonder transformatielocaties, heeft nadrukkelijk de aandacht de komende jaren.
- Het inzetten van marketing en communicatie over wonen en nieuwbouw.
- Het stimuleren van de realisatie van middeldure huur.
- Het opstellen van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020 in opdracht van de provincie Noord-Holland. Met deze regionale samenwerkingsagenda legt de Stadsregio de basis voor het RAP. Vanuit een gezamenlijke strategie wordt gestreefd naar creëren van een woningaanbod dat past bij de kwaliteiten van regio en gemeenten en aansluit op de vraag.
- Het organiseren van de regionale afstemming over nut en noodzaak van woningbouwplannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en gemeenten hierin ondersteunen ten behoeve van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied om aan de vereisten te voldoen vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.5 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020

Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 (RAP, 2016) aangeboden aan de provincie Noord-Holland. Dit actieprogramma was geënt op het samenwerkingsprogramma van de gemeenten (Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020) en gericht op nieuwbouw, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. In overeenstemming met de samenhang op de woningmarkt in deze regio is de volgende indeling in marktregio's gemaakt:

- Plannen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam.
- Voor plannen in Amstelland-Meerlanden is de marktregio het gebied Amstelland-Meerlanden inclusief Amsterdam.
- Voor plannen in Amsterdam is de gehele stadsregio te beschouwen als marktregio.

In het RAP hebben de gemeenten hun gezamenlijke inzet beschreven voor de versnelling van de woningbouw en is een kwantitatieve en kwalitatieve prognose van de woningbehoefte opgenomen per marktgebied in drie scenario's. Dit ten behoeve van de beschrijving van de behoefte aan binnenstedelijke woningbouw. De gevraagde aanvullingen zowel ten aanzien van het regionale woningbouwprogramma als beleidsmatige onderwerpen op het gebied van wonen, zijn in de vorm van een oplegger bij de RAP 2016-2020 gevoegd.

3.3.6 Monitor Woningbouw 2020

Het monitoren van de in de RAP's gemaakte afspraken over woningbouwproductie gebeurt in de jaarlijkse Monitor Woningbouw. Deze vormt input voor een jaarlijkse analyse van de match tussen vraag en aanbod. Het aanbod is opgetekend in de 'monitor plancapaciteit' die is opgenomen in de woningbouwmonitor. De meest recente is de Monitor Woningbouw 2020.

Het aantal verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2020 vertoont per saldo voor Noord-Holland een dalende lijn vanaf eind 2018. Hierbij is het beeld per regio wel verschillend. In 2019 zijn er in totaal circa 7.800 vergunningen verleend. Dat is een afname ten opzichte van 2018, waarin circa 9.300 vergunningen werden verleend. Naar verwachting zal de nieuwbouwproductie de komende 2 jaar dan ook gaan dalen.

Voor de periode 2025-2030 is voor het merendeel van de regio's van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. Dit geldt niet voor de Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Amsterdam. Verder is het nodig dat de harde plancapaciteit op korte termijn daadwerkelijk naar stenen wordt omgezet, zodat de inhaalvraag met name in regio's met een woningtekort wordt ingelopen. Om de productie te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken.

	Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.300	1.600	0	7.300	1.900	5.300
Westfriesland	3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900
Regio Alkmaar	4.900	7.800	8.800	33.500	7.900	25.600
Zaanstreek-Waterland	6.500	11.900	19.400	41.200	5.700	35.500
Amsterdam	25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100
Amstelland-Meerlanden	10.500	18.500	28.600	59.900	8.800	51.200
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	11.700	19.100	25.400	4.300	21.100
Gooi- en Vechtstreek	4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800
Totaal Noord-Holland	**63.200**	**116.400**	**187.500**	**426.600**	**93.300**	**333.300**
Totaal MRA	*64.800*	*122.600*	*211.000*	*450.500*	*100.700*	*349.800*

Tabel 3.1: Woningbehoefte versus plancapaciteit

In de regio Amstelland-Meerlanden is er voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Het is echter van belang dat op korte termijn een aanzienlijk deel van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030. Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2019 bijna gehalveerd ten opzichte van 2018. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

De onderhavige ontwikkeling is klein van schaal maar sluit aan bij de behoefte aan harde plannen in de regio Amstelland-Meerlanden. De 12 woningen zijn nog niet opgenomen in de monitoringstool op www.plancapaciteit.nl

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Hierin wordt ingegaan op structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipe voor ontwikkelingen dan een programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

- de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
- het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;

- de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

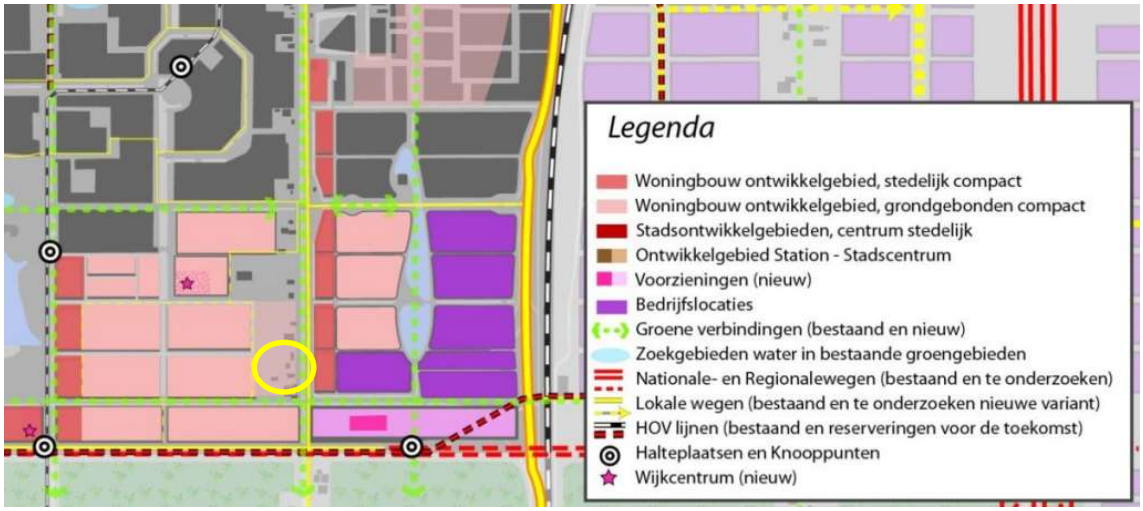


Afbeelding 3.1: Uitsnede plankaart structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Plangebied is met geel aangeduid

Betekenis voor het plan
De structuurvisie geeft als woningbouwopgave een programma van 15.000 woningen, waarvan minimaal 5.000 in de bestaande bebouwde omgeving. Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als gebied voor 'mogelijke ontwikkeling na 2020', gelegen tussen de bestaande bebouwing van Hoofddorp, de te ontwikkelen Zuidrand van Hoofddorp en het te ontwikkelen stedelijk gebied aan de oostzijde van de Hoofdvaart.

3.4.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, Besl.nr.2013.0028472

Het doel van de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030).



Afbeelding 3.2: Uitsnede Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030, plangebied is met geel aangeduid

Hoofddorp is de grootste kern van de gemeente Haarlemmermeer. Er gebeurt en verandert veel. Met het opstellen van een Ontwerp Deelstructuurvisie geeft de gemeente aan wat ze van belang acht voor de toekomstige ontwikkeling van Hoofddorp. Deze deelstructuurvisie gaat over de inrichting van de ruimte in Hoofddorp. Daarbij staat de mens centraal. Een goede ruimtelijke

inrichting draagt immers bij aan de sfeer, de bereikbaarheid en de mogelijkheden voor onderling contact, en daarmee aan het welbevinden van mensen en het versterken van de economie. De deelstructuurvisie is, na vaststelling, het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen in Hoofddorp. Aan de hand van dit document geeft de gemeente de komende jaren – samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke groeperingen en andere overheden – invulling aan de ruimtelijke inrichting van Hoofddorp, op een manier die past bij de veranderingen die zich in de samenleving voltrekken.



Afbeelding 3.3: Huidige situatie Uitsnede Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, plangebied is met geel aangeduid

De visie op de toekomst van Hoofddorp kan nooit helemaal vast worden gelegd. Elke dag gebeuren er overal in de wereld dingen die niemand heeft kunnen voorspellen. Kijk naar de effecten van economische crisis. De visie moet daarom ook ruimte bieden voor onvoorspelbare ontwikkelingen. Om geen speelbal te worden van die ontwikkelingen, is het wel zaak om als gemeente duidelijk de richting aan te geven die we voor ogen hebben.

Betekenis voor het plan
In de deelvisie is het plangebied aangewezen als gebied voor mogelijke ontwikkelingen na 2020. Het bouwplan is dus in overeenstemming met de deelstructuurvisie.

3.4.3 Essentiekaart

Het doel van de essentiekaart is een ruimtelijk kader bieden voor de diverse projecten in Hoofddorp Zuidoost dat meerwaarde creëert voor de ontwikkeling van het totale gebied. Het ruimtelijk kader biedt in navolging van de structuurvisie een onderlegger voor de verdere planontwikkeling van de opgenomen gebieden. Door integraal en project overstijgend de samenhang en verbindingen tussen de verschillende deelgebieden in kaart te brengen, wordt voorkomen dat er 'postzegels' worden ontwikkeld en wordt een goede samenhang en kwaliteit in het gebied geborgd.



Afbeelding 3.4: Uitsnede essentiekaart. Plangebied is met geel aangeduid

Het plangebied ligt centraal in de nieuwe woongebieden die ontwikkeld worden. Aansluitend aan de projectlocatie zijn Tudorgardens en Tudergardens-Zuid al in aanbouw. Tudorpark, het gebied ten westen is ook al in ontwikkeling gebracht.

Betekenis voor het plan
In verband met de monumentaliteit van de stolp wordt er voor gekozen de verkaveling en architectuur vorm te geven als erf en daarmee aan te sluiten op de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Hoofdvaart.

3.4.4 Kaders klimaatbeleid 2008-2020

In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is: (1) een reductie van de CO2-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen;
3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO2-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;
- Agrarische bedrijven/ Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;
- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorgdragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energiezuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema’s en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.4.5 Programma "Duurzaam 2015-2018, Haarlemmermeer naar een circulaire samenleving" Besl.nr. 2015.0008286

Dit programma is verder uitgewerkt in:

- Uitvoeringsprogramma 2016-2017
- Samenwerkingsagenda Energie 2016-2018
- Huishoudelijk Grondstoffenplan Haarlemmermeer 2016-2021
- Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer Rijnland 2015-2030
- Monitor Duurzaamheid 2015

De economie is nu nog in hoge mate gebaseerd op een lineaire productie- en consumptiewijze. We kopen, gebruiken en gooien weer weg. Deze manier van handelen is schadelijk voor onze planeet, vooral bij een groeiende wereldbevolking die een aandeel wil hebben in welvaart en welzijn. Gevolgen zijn uitputting van grondstoffen, grootschalige milieuvervuiling, verschraling van biodiversiteit en klimaatverandering. Hierdoor worden de fundamenten van onze welvaart en ons welzijn bedreigd.

We willen het bewustzijn hiervan vergroten. En het potentieel van onze omgeving benutten voor (economische) groei met behoud van natuurlijke hulpbronnen voor de toekomstige generaties. Een gezonde samenleving is een samenleving die deze bronnen niet uitput maar opnieuw gebruikt. Daarom is het belangrijk circulair te gaan denken en bestaande (ontwerp)principes te durven loslaten.

In een circulaire samenleving wordt waarde vernietiging niet geaccepteerd. Centraal staan het zo krachtig mogelijk maken van de economie én het goed doen voor de aarde en mensen. Circulaire economie richt zich ook op nieuwe verdienmodellen en waardecreatie. Nieuwe ketens en samenwerkingsverbanden, zoals productservicesystemen (van bezit naar gebruik), bieden innovaties, werkgelegenheid en nieuwe kansen voor ondernemers.

Met het programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015-2018 zetten wij de lijn van het programma Ruimte voor Duurzaamheid (kenmerk 2010.0055103) voort. Wij werken samen met lokale, regionale en (inter)nationale partners om de weg naar een circulaire samenleving te realiseren.
Op basis van de uitkomsten en de ervaringen uit het programma Ruimte voor Duurzaamheid weten wij welke activiteiten en projecten we kunnen voortzetten, waar we deze moeten uitbouwen of versterken en waar meer focus nodig is. Zo hebben wij ervaren dat de kracht van onderaf zeer belangrijk Is. Juist het lokale karakter is belangrijk voor dit Programma Duurzaamheid. Door op andere manieren inwoners, ondernemers en organisaties te stimuleren en te betrekken, verwachten we meer effect te bereiken.

De gemeente brengt focus aan op inspanningen die voor en vooral met inwoners, ondernemers, en organisaties tot stand komen. Hiervoor gelden 4 domeinen: wonen, werken, leren en leven. Binnen deze domeinen werkt de gemeente aan ambities voor de thema's water, energie en grondstoffen.

3.4.6 Kadernota Veiligheid, Toezicht en Handhaving Haarlemmermeer 2015-2018 Besl.nr. 2014.0027001

Deze kadernota is verder uitgewerkt in:
- Uitvoeringsprogramma veiligheid, vergunningen, toezicht en handhaving 2017
- Beleidsregels afwijking bestemmingsplannen 2015, 1e wijziging
- Beleidsregels bestuurlijke sancties gemeente Haarlemmermeer 2016

Deze kadernota geeft de lijnen aan waarbinnen de veiligheid binnen Haarlemmermeer verder vorm wordt gegeven. De visie in deze kadernota geeft aan hoe we met onze partners het gemeentelijk veiligheidsbeleid vorm willen geven de komende jaren. In de kadernota worden een aantal prioriteiten benoemd waar we de komende jaren extra op wil investeren en waar doelstellingen aan zijn gekoppeld. De kadernota is daarmee een strategisch document en wordt door de raad vastgesteld. Het college stelt jaarlijks een uitvoeringsprogramma veiligheid, toezicht en handhaving vast met daarin de stand van zaken van de uitvoering van de prioriteiten en een overzicht van wat het komend jaar concreet wordt gedaan op het gebied van veiligheid (prioriteiten en activiteiten).

Op basis van het profiel van onze gemeente hanteren we de volgende visie in ons veiligheidsbeleid:
1 Integraal samen werken
2 Burgerparticipatie
3 Eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid
4 Integrale ketenaanpak
5 Dorps- en wijkgerichte aanpak

3.4.7 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)

Op 6 februari 2018 is in het college van Burgemeester en wethouders de nota ‘Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer’ vastgesteld. De beleidsregel

is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde kaders 'Strategisch parkeerbeleid' (d.d. 16 maart 2017, nummer 2017.0005871). Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend. In de actualisatie van de parkeernormen zijn zeer kleine woningen (tot 40 m2 woonoppervlak) en goedkopere sociale huurwoningen als aparte categorieën toegevoegd in de parkeernormentabel. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht In maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie. Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst. Er zullen in nieuwe (bestemmings)plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.

3.4.8 Woonvisie 2012-2015 (2012)

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. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen. 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:

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

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. Aangezien Haarlemmermeer een integraal duurzaamheidbeleid heeft (programma Ruimte voor Duurzaamheid), volgt de Woonvisie de uitgangspunten van dat duurzaamheidbeleid.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma omvat 3 categorieën, te weten het sociale segment (30%), het segment voor middeninkomens (10%) en het marktsegment (60%). Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer. Dit is naast onze ambities met betrekking tot duurzaamheid en de Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH)-bijdrage bij nieuwbouw- en transformatieprojecten het uitgangspunt voor de woningbouwprogramma's.

Dit uitgangspunt met betrekking tot de sociale huur heeft voor de plannen in de uitleggebieden geen consequenties, omdat daar al voor alle plannen 30% sociale huur het uitgangpunt is. Dat ligt anders bij de projecten in binnenstedelijke woongebieden, zoals onderhavig project. Daar

gold tot nu toe een programmatische vrijheid en die zal niet meer gelden bij projecten van minder dan 30 woningen. Wanneer bij die projecten al bestuurlijke afspraken gemaakt zijn, zullen die gerespecteerd worden. Wanneer dat niet het geval is, zal er per plan bezien worden of er alsnog 30% sociale huur in het project moet worden opgenomen. Omdat dit plan minder 30 woningen beslaat is afgesproken dat de regel met betrekking tot 30% sociale huur hier niet opgaat.

Meer dan voorheen zullen ontwikkelaars bij hun binnenstedelijke nieuwbouw- en transformatieprojecten te maken krijgen met 30% sociale huur als uitgangspunt. Verwacht kan worden dat het niet altijd makkelijk en soms zelfs onmogelijk zal zijn om aan dat uitgangspunt en/of aan de andere uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid en de Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH)-bijdrage te voldoen. Voor de 30% geldt hetzelfde als met betrekking tot de RIH-bijdrage en de duurzaamheidscores die op grond van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR+) behaald moet worden. Per project zullen wij bezien of wij wel of niet onverkort vasthouden aan de 30%-eis en/of de RIH-bijdrage en/of de GPR-scores. Deze drie ambities zullen gelijkwaardig ten opzichte van elkaar gewogen worden, als het stellen van deze eisen tot een verliesgevend resultaat bij een project zou leiden. Het al of niet kunnen doorgaan van het betreffende project zal een belangrijk element zijn bij die afweging, die bestuurlijk zal worden gemaakt.

Betekenis voor het plan
Het plan draagt bij aan het oplossen van het woningtekort in de Haarlemmermeer en in de regio. Vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling zijn de afspraken met betrekking tot de verhouding vrijesector en sociale huur niet van toepassing.

3.4.9 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer

Op 16 januari 2020 heeft de gemeenteraad het 'Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer: Het verschil maken' vastgesteld met daarin de volgende speerpunten:

- divers aanbod door middel van nieuwbouw;
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen;
- goede huisvesting van doelgroepen.

Het wordt als beleidskader gehanteerd onder meer bij het maken van afspraken met initiatiefnemers voor woningbouwprojecten. Het project past binnen de uitgangspunten van het programma.

3.4.10 Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

In de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer is de visie van de gemeente op de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de Haarlemmermeer. De welstandsnota werkt aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails.
Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van het bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

3.5 Conclusie beleidskaders

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Nieuwe situatie

4.1 Opbouw van het erf

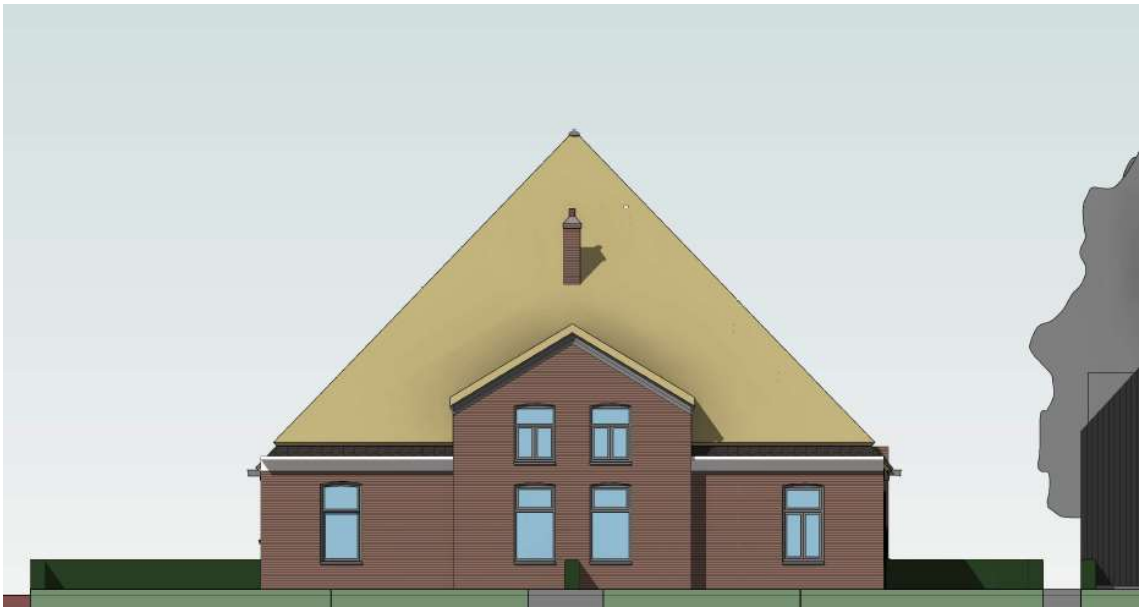
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het mogelijk maken van 12 woningen. Belangrijkste uitgangspunt voor het stedebouwkundig concept is het herstel van het historisch agrarisch erf als ruimtelijke eenheid met één herkenbaar hoofdgebouw (de stolp), omringd door ondergeschikte bijgebouwen op een gezamenlijk erf, opgaande erfbeplanting aan de zijkanten en een open, groene voortuin. De ruimte rondom de stolp biedt mogelijkheden om op kleine schaal extra bebouwing toe te voegen, als zijnde bijgebouwen in één geheel met de boerderij zelf. Zowel in de stolp als in de toe te voegen gebouwen worden woningen ontworpen. De oorspronkelijke opzet van agrarische erven met werkplaatsen, stallen, opslagruimten en hooibergen geldt als metafoor voor het te realiseren programma en massa. Het erf wordt op één plek vanaf de Hoofdweg ontsloten en het parkeren voor de bewoners wordt opgelost als onderdeel van het achterliggende erf.



Afbeelding 4.1: Indeling van het erf

De voortuin van het perceel behoudt het open groene karakter en bevat naast de voortuinen van de stolpwoningen en de vrijstaande woning ook een gemeenschappelijke tuin in de vorm van een fruitboomgaard, die gebruikt kan worden als speelgelegenheid voor kinderen.

Het erf krijgt een informele inrichting, hetgeen het stedenbouwkundig concept ondersteunt. De inrichting van de openbare ruimte in een informele erf-achtige sfeer met bomen en hagen is hierin beeldbepalend. Het parkeren krijgt hierin ook een plek. De geschakelde woningen worden niet voorzien van een eigen voortuin, wat de positie en uitstraling in relatie tot het gezamenlijk woonerf versterkt.
De erfafscheidingen worden geïntegreerd in het woningontwerp. Rondom het perceel is een groene erfafscheiding voorzien; een windscherm met bomen en hagen, dat qua sfeer aansluit bij de huidige groene erfbeplanting aan de zijkanten van het perceel.



Afbeelding 4.2: Vooraanzicht (nieuw) van de stolp

Met de ontwikkeling wordt voorzien in het behoud van de monumentale stolpboerderij te midden van grootschalige woningbouwontwikkeling in Tudorpark en -Gardens. De kleinschaligheid sluit aan bij het landelijk agrarisch karakter van dit stukje Hoofdweg en met het eigenzinnig karakter van het ontwerp wordt een uniek project en programma toegevoegd aan het wonen in Hoofddorp. Het geheel maakt een bijzondere woonkwaliteit mogelijk en heeft een semi-privé uitstraling.

4.2 Programma

Het ontwerp omvat 4 zogenaamde kwadrant-woningen in de stolpboerderij. Het grondvlak van de stolp van ca. 16 x 20 m2 biedt, in combinatie met de hoge kap goede mogelijkheden voor 4 woningen met elk minimaal 3 slaapkamers. Het erf biedt plaats aan 8 woningen in een drietal gebouwen in de vorm van schuren, die ondergeschikt aan de stolpboerderij vorm geven aan het gemeenschappelijk erf. Eén schuur met 5 woningen is geprojecteerd achter de stolp, 2 aaneen gebouwde woningen ter linkerzijde en een vrijstaande woning ter rechterzijde van de stolp. De gebouwen aan de zijkanten krijgen een goot- en nokhoogte van resp. 4 en 9 meter, het blokje aan de achterzijde een goot- en nokhoogte van resp. 6 en 10 meter. Het gehele programma bestaat uit koopwoningen.

4.3 Architectuur

Op het perceel is een regulier welstandsregime van toepassing, waarbij de bebouwing niet alleen in haar omgeving, maar ook als zelfstandig object wordt getoetst. Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- Geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten (torens of grote openingen).
- Vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding.

- Keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap.
- Gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's.
- Gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

5 Onderzoeken en beperkingen

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

5.2 Water

5.2.1 Wet- en regelgeving

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

Waterwet (Rijk)
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals drinkwatervoorziening, landbouw of recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Nationaal Waterplan 2016-2021 (Rijk)
Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Waterplan omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Watervisie 2021 (Provincie Noord-Holland)
De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger te maken. Daarbij moet een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt in combinatie met gebiedsontwikkelingen. Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van een meerlaagsveiligheid, bestaande uit: veilige dijken en duinen (laag 1); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het “waterrobuust inrichten”: het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft.

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

Waterbeheerplan 5 2016 -2021 (Hoogheemraadschap van Rijnland)
Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

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

Keur Rijnland 2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)
De Keur is een verordening van de waterbeheerder met regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van deze Keur is ‘ja, tenzij’: in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030
De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden.

Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.
In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem. De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019
Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

5.2.2 Onderzoek

Ten behoeve van het project is een waterbalans opgesteld. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de overzijde van de Hoofdweg is de Hoofdvaart gelegen, dit is een primaire watergang. Deze watergang en ook de bijbehorende kernzone ligt buiten het plangebied.



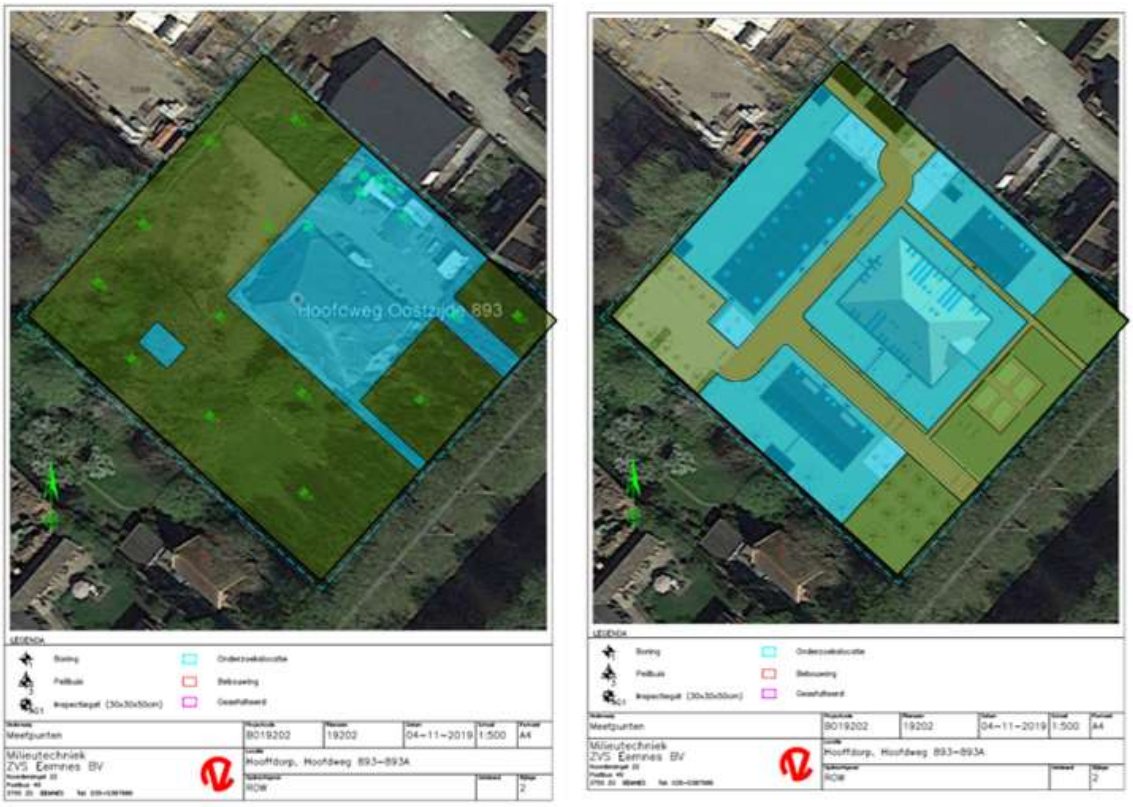
Afbeelding 5.1: Uitsnede uit de legger

Rijnland hanteert het uitgangspunt dat bij nieuwe ontwikkelingen nagegaan moet worden in hoeverre het verhard oppervlak toeneemt. Indien de toename groter is dan 500 m2 dient 15% van de toename gecompenseerd te worden door nieuw water in het plangebied of in het zelfde peilvak.

In onderstaande afbeeldingen worden de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In de huidige situatie is er sprake van de Stolpboerderij, bijbehorende schuren en asfaltverharding. In de toekomstige situatie blijft de Stolpboerderij ongewijzigd. De bijbehorende schuren worden verwijderd en hiervoor in de plaats komen een 8-tal nieuwbouwwoningen met ontsluiting van half verharding.

De wijze van afvoer van het hemelwater blijft ongewijzigd. In de huidige en toekomstige situatie vindt de afvoer plaats direct richting de Hoofdvaart.

Er vindt een toename van het verhard oppervlak plaats met 566 m2. Hiervan dient 15%, te weten 85 m2, gecompenseerd te worden. Realisatie van nieuw oppervlaktewater binnen de kavel is om stedenbouwkundige redenen niet gewenst. In overleg met de gemeente is er voor gekozen om het te compenseren water af te boeken van de Waterbalans Zuidrand Hoofddorp.



bestaand		% verhard	verhard opp		nieuw		% verhard	verhard opp
bebouwd / asfalt	1216	100%	1216		kavels	2590	50%	1295
groen	3086	0%	0		groen	739	0%	0
	4302		**1216**		halfverharding	973	50%	487
						4302		**1782**
Toename verhard oppervlak					**566**			
nieuw te realiseren water				15%	85	m2 te compenseren water		

Afbeelding 5.2: Waterbalans

5.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een ruimtelijke procedure waarin een nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bouwplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

5.3.2 Onderzoek

Door Milieutechniek ZVS Eemnes BV is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[1] (projectnummer BO19202, 6 november 2019).
Tijdens het onderzoek zijn op delen van de onderzoekslocatie lichte verontreinigingen aangetroffen met enkele zware metalen, minerale olie en PAK, lood, zink en / of kwik. Ter hoogte van

[1] Verkennend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 6 november 2019.

een van de bijgebouwen met asbest verdachte dakbedekking is de grond onderzocht op asbest. In de grond is geen asbest aangetoond. Het gehalte alsmede het ontbreken van bijmenging op het overige deel van het perceel geeft geen aanleiding om het totale perceel op asbest te onderzoeken.

Het grondwater is sterk verontreinigd met arseen. Voorkomen van arseen is in regionaal verschijnsel en mogelijk gerelateerd aan verstoring van het fysisch-chemisch-evenwicht waarbij ingesloten stoffen vrijkomen. Hoewel uit het vooronderzoek blijkt dat arseen in de omgeving niet veelvuldig in deze mate is aangetroffen, is de omgeving door bouwactiviteiten deze mogelijk wel beroerd. Uit studie blijkt dat sterk verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid.

Hoewel door het aantreffen van lichte verhogingen in de grond en een sterk verhoogd gehalte aan arseen in het grondater de hypothese ‘onverdacht’ komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel.

5.3.3 Conclusie

Het milieuaspect bodem levert geen belemmering op voor het project.

5.4 Cultuurhistorie en Archeologie

5.4.1 Wettelijk kader

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

De gemeente Haarlemmermeer heeft eigen archeologiebeleid: Erfgoed op de kaart. In de Haarlemmermeer bestaat een geringe verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat Neolithicum. De afzettingen uit deze periode, oeverwallen en kreekruggen, liggen dicht aan het oppervlak en op veel plaatsen zijn de welvingen van deze afzettingen in het huidige landschap zichtbaar. Veel vondsten uit deze periode zijn er niet bekend.

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. De archeologische verwachting is voor het grootste deel in de Haarlemmermeer vrij laag, zodat alleen bij grootschalige ontwikkelingen de noodzaak bestaat nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.4.2 Betekenis voor het project

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Voor de stolp loopt een procedure voor de aanwijzing als gemeentelijk monument. Als gevolg van deze procedure geldt er voorbescherming en is de Erfgoedcommissie gehouden het ontwerp te beoordelen als ware de stolp reeds een monument.

De toe te passen architectuur gaat uit van de restauratie van de historische stolpboerderij, waarbij t.g.v. de functieverandering gezocht wordt naar aanvulling met eigentijdse architectonische details en verbijzonderingen. De omringende bijgebouwen worden ontworpen in houten gevels met een donkere afwerking. Dit zorgt voor een ondergeschikte, ingetogen uitstraling t.o.v. de stolp met een eenheid in vorm en materiaal.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden aanwezig. Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische onderzoeksplicht bij plannen van 10.000 m² en groter. Aangezien de omvang van de bodemverstorende activiteit niet groter is dan 10.000 m² is er geen archeologisch onderzoek nodig. Er is vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming
Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen.

De Wet Natuurbescherming wijkt in een aantal opzichten af van de Flora- en faunawet; de strekking is echter hetzelfde. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). Net als in de Flora en faunawet is de Wet Natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet Natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet Natuurbescherming. Ongeveer 200 soorten verliezen hun bescherming in vergelijking met de eerder vigerende Flora-en faunawet, voornamelijk soorten vaatplanten (muurplanten, orchideeën) en (zee)vissen. De bij de Flora en faunawet gehanteerde gedragscodes blijven bestaan, zij het dat de lijsten met beschermde soorten wijzigen en aangepast moeten worden.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de nieuwe Wet Natuurbescherming van belang:
- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: net als bij artikel 2 Ffwet is de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht. Dit zorgbeginsel is vergelijkbaar met de zorgplicht in de Ffwet.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

Er worden in de Wet Natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoren van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot vogels is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden. De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet Natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen.

Provinciale structuurvisie en het provinciaal natuurbeheerplan

Deze geven de ligging aan van de ecologische verbindingen en natuurkerngebieden in Haarlemmermeer. En stelt daaraan beperkingen en regels, gericht op het optimaal functioneren van het Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

5.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van het project is door Bureau Aandacht Natuur een natuurtoets uitgevoerd[2] (rapport van 20 december 2019) en onderzoek gedaan naar Stikstofdepositie[3].

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie ten zuiden van Hoofddorp, de beperkte schaal van het plan en de minimale afstand van circa 7 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn geen negatieve effecten te verwachten op Natura2000 gebieden. Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd. Middels het programma Aerius is de totale uitstoot voor de beoogde situatie ingevoerd en doorgerekend. Hieruit blijkt dat het nabij gelegen Natura2000 gebieden geen overschrijding verkrijgen door de stikstofdepositie van het beoogde planvoornemen. Aan de hand van de gehanteerde inzet, zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger van de 0,00 mol/ha/j.

De werkzaamheden vinden niet plaats in terreindelen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding (evz) of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

[2] Natuurtoets Wet natuurbescherming, Bureau Aandacht Natuur 20 december 2019

[3] Notitie Aerius stikstof-berekening, Bureau Aandacht Natuur 20 december 2019

Soortenbescherming

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels
Op en aan het plangebied zijn met uitzondering van huismus en ransuil uitsluitend enkele algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen of te verwachten. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan.

Van huismus en ransuil zijn geen nestlocaties op het erf aangetroffen, de aanwezige vogels op/rond het erf hebben een nestlocatie in omliggende woningen/erven. Tevens wordt niet verwacht dat het betreffende erf voor beide soorten van essentieel belang is voor voedselaanbod of schuilgelegenheid. Ook de omliggende erven zijn voorzien van ruime tuinen met veel bomen en struiken en beiden voldoende voedsel en schuilgelegenheid voor huismus en een broedplaats voor ransuil. Met de herinrichting van het erf is verstoring of het verwijdering van de jaarrond beschermde nestlocaties van huismus niet aan de orde en zijn een ontheffing en/of aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.
Met de herinrichting van het erf voor woningbouw zal ook de nestlocatie van ransuil niet verstoord of verwijderd. Ransuilen hebben een jachtgebied van 1 tot 2,5 km rond hun verblijfplaats, waardoor niet wordt verwacht dat het erf een essentieel onderdeel van het leefgebied uitmaakt. Een ontheffing of aanvullende maatregelen ten aanzien van ransuil zijn dan ook niet noodzakelijk. Andere (mogelijke) jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet aangetroffen op het terrein. Een nader onderzoek naar het voorkomen van andere jaarrond beschermde vogelsoorten is niet noodzakelijk.

Vleermuizen
Aan de hand van het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat de aanwezige bebouwing en bomen binnen het plangebied geen verblijfplaats vormen voor vleermuizen. Met het onderzoek zijn binnen het plangebied uitsluitend een aantal foeragerende dan wel passerende vleermuizen waargenomen. Van grote aantallen of een eventuele vlieg- of migratieroute langs het betreffende erf is eveneens geen sprake.
Gezien het aantal vleermuizen dat op de locatie is waargenomen als ook het tijdstip (t.o.v. zonsondergang / -opkomst), kan worden uitgesloten dat vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn in de woonboerderij aan de Hoofdweg 893. Aangezien geen aanwijzingen zijn gevonden van de aanwezigheid van een paar- of zomerverblijfplaats, wordt tevens niet verwacht dat er solitaire dieren in de stolp overwinteren. Voor de herinrichting van het plangebied en de verbouwing/herindeling van de aanwezige woonboerderij, is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van belangrijk leefgebied en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet noodzakelijk.

Overige dieren
Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren kan het voorkomen van beschermde (grondgebonden)zoogdieren, amfibieën worden uitgesloten.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen ontheffingen, noch nader onderzoek nodig. Het onderdeel natuur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Verkeer

Op de Hoofdweg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Er wordt gebruik gemaakt van één ontsluitingsweg op de Hoofdweg. De te verwachten toename van de verkeersgeneratie staat een goede verkeersafwikkeling op de Hoofdweg niet in de weg.

Parkeren

Aan de hand van het Handboek parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer 2018 is met het beoogde woningtype en de norm ‘ster stedelijk, rest bebouwde kom, minimum’ onderstaande parkeerbehoefte bepaald. Er is gerekend met vier seniorenwoningen, één twee-onder-een kapwoning, één vrijstaande woning en een rijtje van vijf woningen.

Type	Norm (gemiddeld)	Aantal woningen	Autonome parkeervraag
Rijwoningen	1.8	5	9
Seniorenwoningen	1.8	4	7.2
Vrijstaande woning	2.1	1	2.1
Twee-onder-een-kap	2.0	2	4
Totaal		**12**	**22,3**

Inclusief 5 plaatsen voor bezoekers is de parkeervraag vanwege het project is 27 parkeerplaatsen. De 22 parkeerplaatsen voor de bewoners bevinden zich grotendeels op het achter gelegen deel van het erf. De benodigde 5 parkeerplaatsen voor bezoek zijn voorzien aan de voorzijde van het terrein in een strook parallel aan de Hoofdweg.

5.7 Geluid wegverkeer

5.7.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

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

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten

hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

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

5.7.2 Onderzoek
Voor dit project is onderzoek naar de geluidbelasting uitgevoerd[4]. Dit onderzoek heeft betrekking op de wettelijke geluidbronnen. Het aspect geluid dat betrekking heeft op de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied komt aan de orde in paragraaf 5.10.

Het nieuwbouwplan is gelegen binnen de geluidszone van de Nieuwe Bennebroekerweg, de Hoofdweg westzijde en de Hoofdweg oostzijde.
Alleen vanwege de Hoofdweg oostzijde is er sprake van een overschrijding van de grenswaarde. De kopgevels aan de oostzijde ondervinden een verhoogde geluidsbelasting. De overschrijding bedraagt maximaal Lden = 50 dB. De begane grond is geluidsluw. Het bouwblok aan de noordwestzijde van het kavel is geheel geluidsluw.

Nieuwbouw
Indien er sprake is van een overschrijding vanwege wegverkeerslawaai dient onderzocht te worden of dit in de vorm van bron- of overdrachtsmaatregelen teniet kan worden gedaan. In dit geval wordt er al een dunne deklaag type B aangebracht op de Hoofdweg oostzijde. Maatregelen om de geluidsbelasting verder te reduceren zijn op voorhand als niet doelmatig te bestempelen gezien de geringe overschrijding.
Voor de kopwoning zuidelijk van de boerderij dient een hogere waarde van maximaal 49 dB te worden vastgesteld en voor de kopwoning noordelijk van de boerderij bedraagt dit 50 dB. De overige gevels ondervinden geen verhoogde geluidsbelasting.
Bij die woningen waar sprake is van een hogere waarde dient onderzoek plaats te vinden naar de geluidswering van de gevel conform het Bouwbesluit 2012.

Bestaande bouw
Voor boerderij Hoofdweg 893 die verbouwd gaat worden is een hogere geluidsbelasting vastgesteld van Lden = 52 dB. In de huidige berekening is een lagere geluidsbelasting berekend van Lden = 50 dB. De gemeente Haarlemmermeer kan besluiten om een lagere geluidsbelasting vast te stellen. Vanwege de eerdere vaststelling is er sprake van een rechtens verkregen niveau conform het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de geluidswering. Deze dient in de verbouwde toestand minimaal gelijk te zijn aan het rechtens verkregen niveau. Indien een lagere geluidsbelasting wordt vastgesteld is ook een lagere geluidswering noodzakelijk met als ondergrens de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit 2012. Naar de benodigde geluidswering van de te verbouwen boerderij zal een aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

5.7.3 Conclusie
Op een aantal meetpunten wordt de voorkeursgrenswaarde (nipt) overschreden. De geluidwaarden blijven binnen de maximale ontheffingswaarde. Ten behoeve van het bouwplan dient een besluit hogere waarde te worden vastgesteld. Uit het bouwbesluit volgt dat voldaan moet worden aan de wettelijke binnenwaarde.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

[4] Onderzoek geluidbelasting, M+P, rapportnummer M+P.ROW.19.01.1 van 4 september 2019

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Wet- en regelgeving

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

5.8.2 Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m^3 liggen. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II)' zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota

heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.9.2 Betekenis voor het project

Inrichtingen
In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen zogenaamde BEVI-inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Binnen de Haarlemmermeer zijn weggedeelten aangewezen als verplichte route voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. In en nabij het plangebied bevinden dergelijke routes zich niet. Vervoer van gevaarlijke stoffen ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen vindt op beperkte schaal plaats over de Nieuwe Bennebroekerweg. Het aantal transportbewegingen is dermate klein dat geen sprake is van relevante risico's langs deze transportas.
Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een ondergrondse buisleiding met gevaarlijke stoffen.

5.9.3 Conclusie
Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van inrichtingen en / of een transportroute van gevaarlijke stoffen. Er is geen beperking voor de bouw van woningen vanwege externe veiligheid.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Wet- en regelgeving
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

5.10.2 Betekenis voor het project
De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Mede door de recente woningbouwplannen Tudorgardens en Tudorgardens-Zuid is de omgeving van het projectgebied overwegend een woongebied. Het oorspronkelijke lint langs de Hoofdweg kent veel vrijstaande woningen waar vaak sprake is van bedrijvigheid aan huis en een enkel (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel.

Het perceel Hoofdweg Oostzijde 887, dat voor een deel grenst aan de projectlocatie, heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' de bestemming 'Agrarisch'

waar agrarische bedrijfsactiviteiten met een grondgebonden bedrijfsvoering zijn toegestaan. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning en verspreid over het perceel staan enkele bedrijfsgebouwen. Op het perceel is geen sprake meer van agrarische activiteiten. De agrarische gronden die bij het bedrijf behoorden zijn inmiddels grotendeels in ontwikkeling genomen ten behoeve van meerdere woningbouwprojecten in de directe omgeving. De gronden die nu nog onderdeel uitmaken van het perceel hebben niet de omvang om (volwaardige) grondgebonden agrarische activiteiten uit te voeren. De bedrijfsbebouwing wordt nu gebruikt voor andere, lichte, bedrijfsmatige activiteiten.

Het bedrijf wordt door de komst van de nieuwe woningen niet beperkt in het uitvoeren van haar huidige bedrijfsvoering omdat geen sprake meer is van agrarische activiteiten. Mochten de bedrijfsgebouwen in de toekomst wel weer in gebruik worden genomen, bijvoorbeeld ten behoeve van tuinbouw, dan vallen deze activiteiten volgens de VNG brochure in milieucategorie 2 als gevolg waarvan in gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter. De nieuw te bouwen woningen komen op enige afstand van de zijdelingse perceelsgrens te liggen maar de 10 meter richtafstand wordt niet gehaald. De bedrijfsvoering op het voormalige agrarische perceel wordt hier echter niet door beperkt omdat er, direct op de perceelsgrens, al andere bestaande woningen aanwezig zijn.
Door middel van erfafscheidingen bij de nieuwe woningen (vergunningvrij) kan ook nog een fysieke scheiding worden aangebracht tussen de tuinen van de woningen en het naastgelegen perceel. Er is ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.10.3 Conclusie

Het onderdeel ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.11 Luchtvaartverkeer

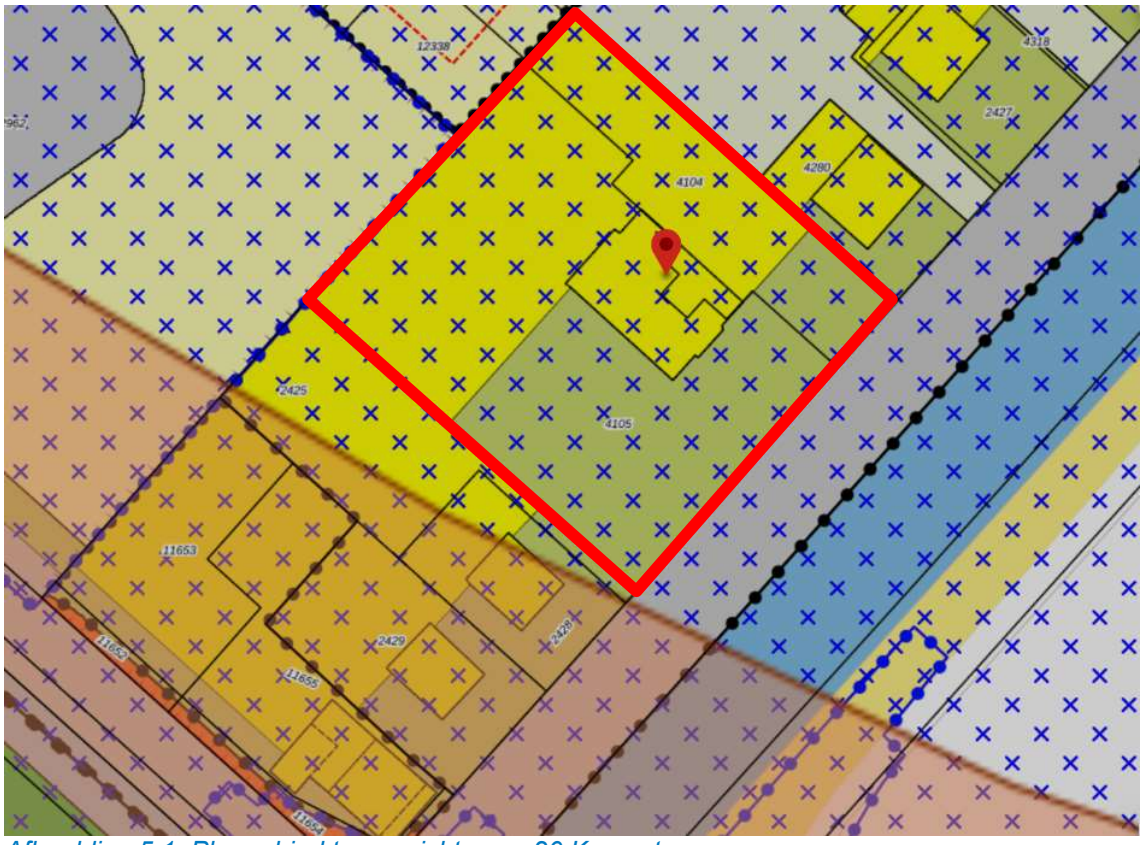
5.11.1 Wet- en regelgeving

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

In aanvulling op het LIB zijn in de Nota Ruimte ook voor een ruimer gebied, de zogenaamde 20 Ke-contour, beperkingen gesteld, specifiek aan woningbouwontwikkelingen. Binnen het ruimtelijk beperkingengebied 20 Ke mag sinds de Nota Ruimte geen woningbouw plaatsvinden, met uitzondering van de al in de verstedelijkingsafspraken (Vinex en Vinac) vastgelegde locaties en herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied.

5.11.2 Inventarisatie

Het plangebied ligt binnen het hoogtebeperkingengebied. De bouwmogelijkheden in het plan blijven hier met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter ruim onder.
Het plangebied ligt buiten de 20 Ke contour.



Afbeelding 5.1: Plangebied ten opzichte van 20 Ke contour

5.11.3 Conclusie

Het aspect luchtvaartverkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.
De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Uit de in deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen milieuparagraaf volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.7 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 3.10 Wabo, kan worden vastgesteld dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De beslistermijn is 26 weken en kan door het bevoegd gezag eenmaal met 6 weken worden verlengd. Tegen de vergunning kan bezwaar worden gemaakt en er is vervolgens ook beroep en hoger beroep mogelijk.

3.1.1 overleg
Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de overlegpartners.

Reacties per overlegpartner:

Opmerkingen ……..
Gemeentelijke reactie hierop. ……

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het ruimtelijk besluit een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6.3 Procedure

Omdat de omgevingsvergunning de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.