gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen voor het planologisch mogelijk maken van zeven woningen aan de Dr. Heijelaan 23A t/m 35A (voorheen Dr. Heijelaan 1) Abbenes
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Clarissa Mornout
Collegevergadering	2 maart 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0000363

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van zeven woningen ter vervanging van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Dr. Heijelaan 23A t/m 35A (voorheen Dr. Heijelaan 1) te Abbenes.

2. Samenvatting

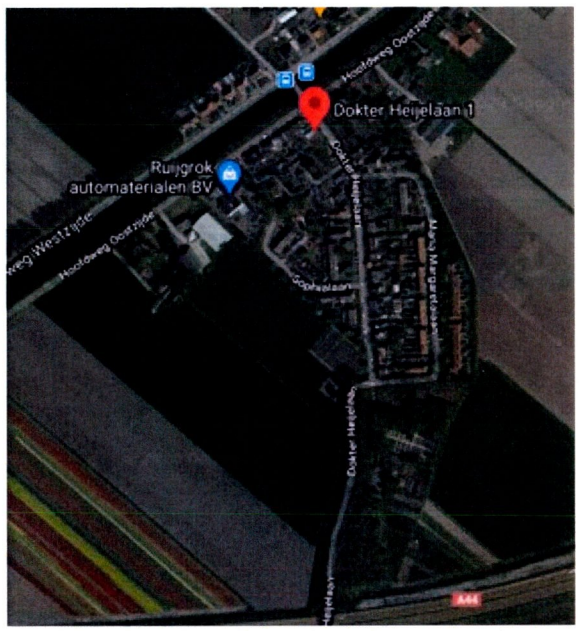
Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het planologisch mogelijk maken van zeven woningen ter vervanging van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Dr. Heijelaan 23A t/m 35A (voorheen Dr. Heijelaan 1) in Abbenes.
Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (2019.0049748) heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van zeven woningen aan de Dr. Heijelaan 23A t/m 35A in Abbenes. Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De aanvraag kan niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen vvgb is vereist volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560) over het

aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is op grond van artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor).

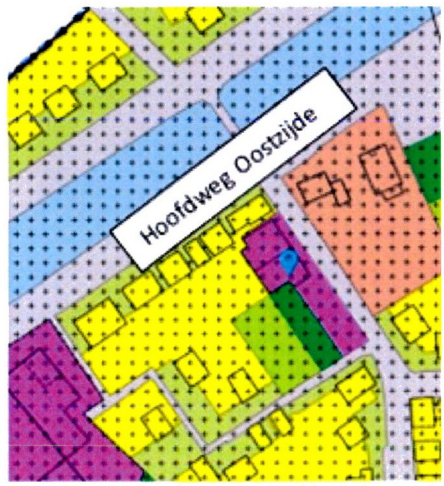


Ligging plangebied

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag en beoordeling

In het bestemmingsplan 'Abbenes' (NL.IMRO.0394.BPGabbabbenes-C001) heeft het perceel deels de bestemming 'Bedrijf-opslag' en deels de bestemming 'Groen'. Het realiseren van woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Abbenes'

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

Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, waarin is onderbouwd dat het plan past binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk advies zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het ruimtelijk advies is positief met daaraan een aantal voorwaarden. Er is aan deze voorwaarden voldaan en deze zijn verwerkt in de vergunningaanvraag.

Stedenbouwkundig gezien is er met dit plan goede aansluiting gezocht bij de bestaande woning aan de Hoofdweg en de bestaande woningen aan de Dr. Heijelaan.
De locatie ligt binnen het Luchthavenindelingsbesluit (Lib) 4 en 5 gebied. Aangezien het hier gaat om de toevoeging van niet meer dan 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, vormt dit geen belemmering. Met de sanering van de bedrijfslocatie in de kern van Abbenes wordt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeterd. Wonen is een logische vervolgfunctie op deze locatie.
In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers. Er is aangetoond dat er geen sprake is van strijd met het Lib.

Nu aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij de raad voor te besluiten tot afgifte van de vvgb.

Procedure
De ontwerpvergunning heeft samen met de ontwerp-vvgb (2019.0049748) en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Zowel tegen de ontwerp-vvgb als tegen de ontwerpvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens de tervisieligging zijn geen zienswijzen ingediend.

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

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

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
Op het raadsbesluit volgt het collegebesluit op de aanvraag; daarover krijgt de aanvrager bericht.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Met het voorgestelde besluit is de besluitvorming van de raad afgerond.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- ruimtelijke onderbouwing
- ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Dr. Heijelaan 1 te Abbenes
Slopen bedrijfsbebouwing, oprichten zeven woningen
Gemeente Haarlemmermeer

Juli 2019

Ussenstraat 2B 5341 PM Oss 0412-48 48 22

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Ruimtelijke onderbouwing met verzoek tot slopen bedrijfsbebouwing, oprichten zeven woningen op het perceel Dr. Heijelaan 1 te Abbenes.



1. Inleiding

Initiatiefnemer wenst in Abbenes aan de Dr Heijelaan de bedrijfsbebouwing en het groen te verwijderen en hiervoor in de plaats zeven woningen op te richten met voorzieningen zoals parkeerplaatsen en tuinen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, hoewel niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, ruimtelijk en beleidsmatig en qua milieu gezien wel aanvaardbaar, haalbaar en acceptabel is. Het verzoek is om mee te werken aan onderhavig plan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de WABO. Ten opzichte van het eerste plan zijn de volgende aanpassingen aangebracht:

- De Inrit is verbreed met aan weerszijden 1m.
- De Parkeerrij van 5 is opgeschoven naar het achterpad ten gunste van meer groen aan de voorzijde en meer ruimte bij het uitstappen; ook lijnen de parkeervakken dan uit met de andere 6 parkeervakken wat handig is bij het inparkeren. Tevens ontstaat ruimte om de eindwoning te voorzien van een oprit.
- Parkeervakken worden 4,5m diep met een stoepje van 0,5m.

1.1 Ligging van het project

Het projectgebied is gelegen aan de Dr. Heijelaan 1 te Abbenes en beslaat de kadastrale perceelnummers O 2703, 2704, 2455, 2024 en 2880.



Afbeelding 1: ligging betreffende pand

Het plangebied beslaat nu nog bedrijfsbebouwing, enkele groene elementen en een parkeerplaats.







1.2 Vigerend Bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Abbenes” dat op 25 februari 2016 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf - opslag’ en ‘Groen’, alsmede een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden.



2. Historische beschouwing

De Dr. Heijelaan is vernoemd naar de heer Dr. J.P. Heije, de oprichter van de naastgelegen kerk en de oude school (thans in gebruik als woning), dichter en schrijver. Het perceel is niet direct aan de Hoofdvaart gelegen, maar wel in de dichte nabijheid hiervan. De bedrijfsbebouwing is sterk gedateerd, en is ook minder passend binnen het woongebied van Abbenes.



3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Haarlemmermeer.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens vaste jurisprudentie is slechts sprake van een nieuwe ontwikkeling wanneer 11 woningen of meer worden opgericht. Wel is het LIB van toepassing, dit wordt nader besproken in het onderdeel Geluid. Van belang is dat de hoogtebeperkingen uit het LIB niet worden overschreden en dat binnen het stedelijke gebied, waar hier sprake van is, binnen ‘gaten’ maximaal 25 woningen mogen worden opgericht. Het aantal woningen blijft hier ver onder, namelijk zeven.

3.3 Provinciaal beleid

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid ‘regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied BBG'. Binnen dit gebied wordt dient te worden gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De functiewijziging ligt binnen ‘Bestaand Bebouwd Gebied’. Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie de benutting van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling past derhalve binnen provinciaal beleid, en raakt geen provinciale belangen. Zo wordt bedrijvigheid opgeheven en wordt hiervoor een meer passende functie, namelijk wonen, gekozen.

Er is geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bij het omzetten van commerciële ruimtes naar andere functies geldt dat de woningvoorraad in de binnenstad wordt beschermd door de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam waarin alle woonruimte is beschermd, ongeacht de huur- of koopprijs. Om het algemeen belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad te kunnen afwegen tegen de veelal individuele belangen bij de onttrekking van woonruimte aan de woningvoorraad, zijn beleidsregels vastgesteld. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen woonruimte onder en boven de individuele huursubsidiegrens en de koopprijsgrens. Omdat onderhavig plan uitgaat van slechts zeven woningen voor de middeninkomens, voldoet het plan aan het beleid.

Woonbeleid
Voorts is van belang dat de gemeente Haarlemmermeer streeft naar het oprichten van sociale huur- en koopwoningen, waarbij men wenst te komen tot minimaal 30% sociale woningbouw. Dit hoeft echter niet in elk project te worden gerealiseerd, en private ontwikkelaars hoeven dit niet te realiseren in kleinschalige projecten. Om deze reden past onderhavig plan binnen het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer.

4 Ruimtelijke Onderbouwing

Het voorliggende bouwplan is op een aantal punten in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het extra toevoegen van zeven woningen is niet zondermeer toegestaan. Een binnenplanse ontheffing om hieraan mee te kunnen werken is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ontheffing is slechts mogelijk na het nemen van een projectafwijkingsbesluit of door het bestemmingsplan te herzien. Omdat voor dit plan een bedrijfslocatie wordt opgeheven, en hierdoor het aanzicht nabij de kerk en de Hoofdvaart wordt verbeterd, is het plan positief ontvangen door de gemeente Haarlemmermeer.

Er zullen zeven woningen worden gerealiseerd, met tuinen en parkeerplaatsen. Dit beeld is passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Abbenes:


N
Dokter Heijelaan
Sophialaan

5 Milieuparagraaf

5.1 Bodem

In de ‘Wet bodembescherming’ zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Voor onderhavig plan is bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie Bodem

De bodemsituatie is middels een bodemonderzoek onderzocht. Hieruit blijkt dat enige sanering dient plaats te vinden. De uitvoerbaarheid is echter zeker gesteld.

5.2 Geluidhinder

wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Groenewold Natuur&Milieu heeft voor onderhavig plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar zowel Wegverkeerslawaai als luchtverkeer (LIB). Hieruit blijkt dat het plan akoestisch aanvaardbaar is.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Dr. Heyelaan Lden=54 dB bedraagt op de noordwestgevels en incl. aftrek van 5 dB ex. art. 110g Wet geluidhinder voor het stiller worden van het verkeer.

Op de noordwestgevel van de twee woningen het dichtst bij de Hoofdweg Oost ligt de geluidbelasting ook vanwege de Hoofdweg 1-2 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

De zuidwestgevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor alle wegen. Daarmee hebben alle woningen een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De cumulatieve geluidbelasting varieert dan van Lcum=44 dB aan de zuidwestgevels tot Lcum= 61 dB op de noordoostgevels. De benodigde karakteristieke geluidwering voor wegverkeer varieert dan van de minimale waarde uit het Bouwbesluit van GA;K = 20 dB tot GA;K =28 dB.

Woningblok	Gevel	Hw (m)	Dr. Heyelaan	Hoofdweg Oost	Hoofdweg West	Alle wegen	Geluid-wering
			Lden dB	Lden dB	Lden dB	Loum, dB	GA;K dB
W1	NO	1.5	54	49	42	61	28
		4.5	54	50	43	61	28
	NW	1.5	47	43	36	53	20
		4.5	47	45	36	54	21
	ZW	1.5	26	47	40	53	20
		4.5	26	48	42	54	21
W2	NO	1.5	54	48	42	60	27
		4.5	54	49	42	61	28
	ZW	1.5	22	45	39	51	20
		4.5	23	46	40	52	20
W3	NO	1.5	54	46	40	60	27
		4.5	54	48	41	60	27
	ZO	1.5	20	24	20	51	20
		4.5	20	28	24	51	20
	ZW	1.5	46	42	38	49	20
		4.5	46	44	39	50	20
W4	NO	1.5	54	42	38	59	26
		4.5	54	44	39	59	26
	NW	1.5	47	29	26	52	20
		4.5	47	32	29	52	20
	ZW	1.5	22	40	36	46	20
		4.5	23	42	37	48	20
W5	NO	1.5	54	40	37	59	26
		4.5	54	42	37	59	26
	ZO	1.5	48	26	24	53	20
		4.5	48	27	25	53	20
	ZW	1.5	27	37	34	44	20
		4.5	27	39	35	45	20

Ges score
1 Goed
2 Redelijk
3 Vrij matig
4 Matig
5 Zeer matig
6 Onvoldoende

Conclusies Geluid en verzoek tot akoestische medewerking

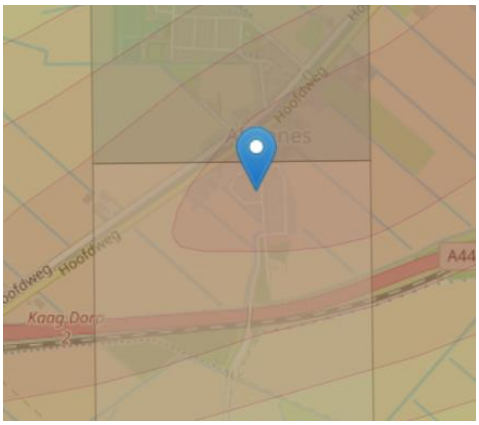
Hogere grenswaarden zijn nodig, maar zijn ook te verlenen. Hierbij wordt verzocht aan de gemeente Haarlemmermeer om in te stemmen met de zeven woningen op grond van het LIB en hogere grenswaarden te verlenen, om onderhavig plan akoestisch mogelijk te maken.

LIB

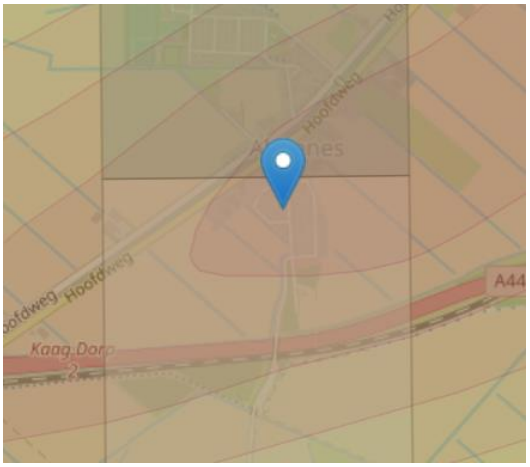
Op grond van het Luchthaven Inrichtingen Besluit (LIB) zijn zones vastgesteld, voor beperkingen van het bouwen van geluidsgevoelige objecten, externe veiligheid, hoogtebeperkingen en het voorkomen van het aantrekken van vogels. Voor onderhavig plan is de veiligheidszone van belang, waar het plangebied buiten is gelegen en het bouwen van geluidsgevoelig objecten (LIB 4).

De raad en het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan woningbouw mogelijk te maken binnen de 20Ke-contour. Hiertoe wordt het volgende overwogen en gemotiveerd:

Op de geluidskaart is het gebied hieronder aangeduid met de blauwe ballon:



Huidige geluidsituatie
Thans is sprake is van een bedrijfslocatie die wordt gesaneerd, waarna een open plek in de bebouwing ontstaat. De geluidssituatie is redelijk te noemen, zie hiervoor het rapport van Groenewold Natuur&Milieu. Ook is hiervoor de website bezoekbas.nl bezocht, waaruit blijkt dat in de nachtperiode de geluidsituatie goed is, en overdag redelijk. Hieronder is de geluidskaart weergegeven, waaruit dit blijkt. Deze kaart is geredigeerd uit de dagperiode:



Voorts geeft het provinciale beleid aan dat hier mag worden bebouwd, mits het aantal woningen van 25 niet wordt overschreden, wat het geval is. Verder worden de woningen goed geluidstechnisch geïsoleerd, waarvoor wij verwijzen naar de tekeningen die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Beschrijving verwachte toekomstige ontwikkeling
Momenteel is nog een bedrijfslocatie gelegen op de planlocatie. Deze wordt gesaneerd, wat het leefklimaat voor derden sterk zal verbeteren. Op de open plek die gaat ontstaan worden minder dan 25 woningen gebouwd, waardoor de open plek wordt opgevuld. Hier worden rijwoningen gebouwd voor middeninkomens.

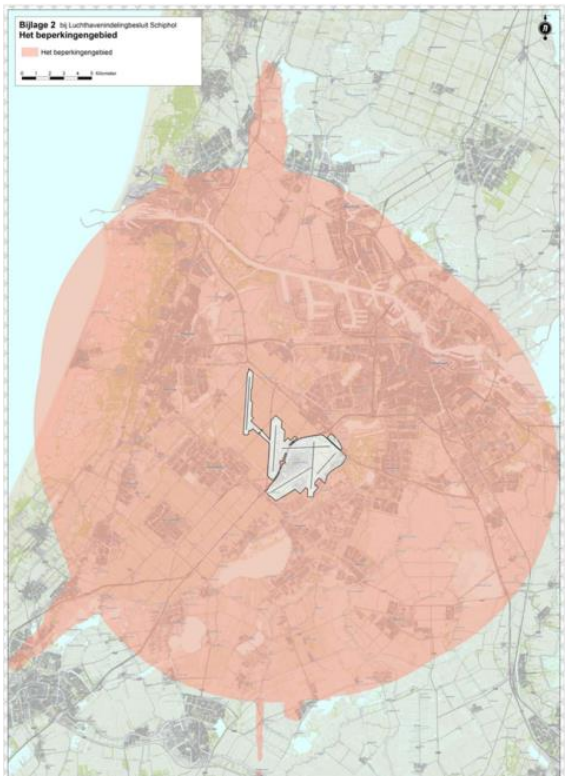
Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Omdat sprake is van slechts een beperkt aantal woningen aan een rustige weg, waar nu nog een bedrijfslocatie aanwezig is zal geen sprake zijn van een significante toename van verkeersbewegingen op de wegenstructuur. Naar verwachting zal na ca 100 meter op de D. Heijelaan geen verandering meer ontstaan in de verkeerstroom op deze weg. Op de Hoofdweg zal de verkeerstroom niet wijzigen door onderhavig plan. Hieronder is het plan aangegeven met de verkeersstromen. Er zullen mensen komen te wonen die vooral richting het dorp rijden, maar ook mensen die werkzaam zijn in de regio. Hierdoor wordt een gedifferentieerd verkeersbeeld verwacht, die de verkeersbewegingen versnipperen. Om deze reden zal er ook geen stikstofuitstoot zijn die de natuurgebieden significant verstoren, zodat het plan niet nader getoetst hoeft te worden op stikstof en geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig is.

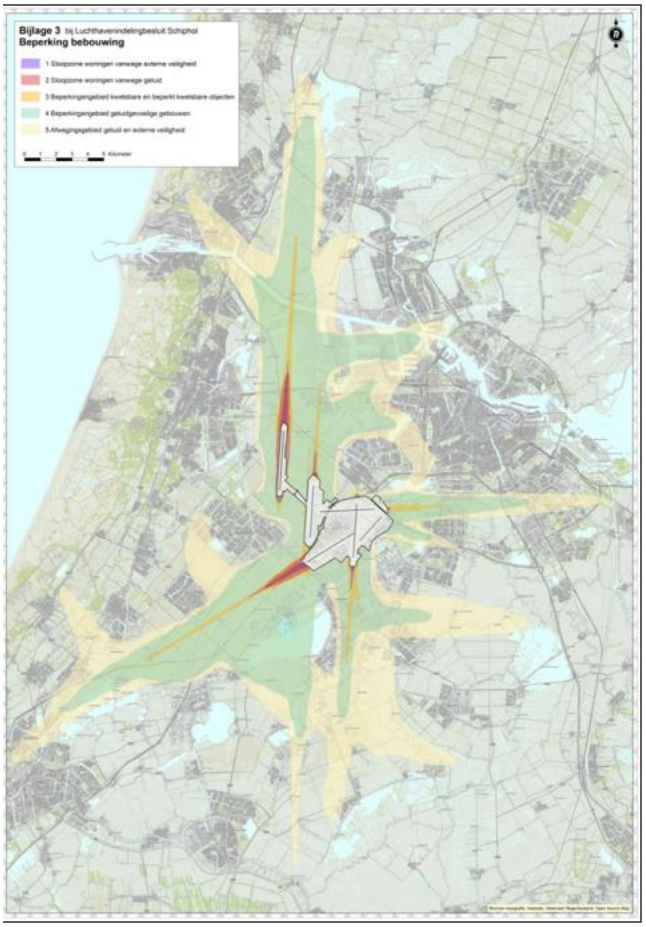


Behoefte woningbouw
Zoals reeds is aangegeven worden woningen voor middeninkomens gerealiseerd. Er is een grote behoefte aan woningen in Abbenes, en zeker in deze prijsklasse. Om deze reden wordt voldaan aan de woningbehoefte.

Bijlage I:




Bijlage 2 bij Luchthavenindelingbesluit Schiphol
Het beperkingengebied
Het beperkingengebied


Bijlage 3 bij Luchthavenindelingbesluit Schiphol
Beperking bebouwing

Luchtvaartongeluk
Vanaf 1 januari 2018 is naast de 20 Ke contour een nieuw beperkingengebied van toepassing. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij het LIB met nummer 5 zijn aangewezen, dient Te worden gemotiveerd op welke wijze rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ook de woningen zijn goed bereikbaar voor hulpdiensten. Bluswater is volop aanwezig.

5.3 Archeologie

Met de invoering van de Erfgoedwet is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de gemeente Haarlemmermeer is de Archeologische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart geeft aan dat een hoge verwachtingswaarde geldt voor dit perceel. Echter, in het bestemmingsplan is opgenomen dat slechts archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerkzaamheden die de bodem meer verstoren dan 500m2. Dit is niet het geval. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

5.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.
De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.
Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het gemengde rioleringssysteem is ingericht om het afvalwater te verwerken. Met de waterbeheerder zal in het kader van het vooroverleg het plan ter advisering worden voorgelegd. Het plan voldoet aan het beleid van Waternet omdat er geen verharding plaatsvindt. Watercompensatie is om die reden niet nodig.

Conclusie Water

Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie, nu de bedrijfsbebouwing en de bestaande parkeerplaats reeds zijn verhard. De verharding neemt af door het realiseren van de tuinen.

5.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO2) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM10) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.
'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. Concreet betekent dit dat tot de toename van 1500 woningen geen berekening naar luchtkwaliteit nodig is.

Conclusie luchtkwaliteit
Onderhavig initiatief blijft ver onder de grenswaarde van het NIBM criterium. Het toekennen van zeven woningen, waar een bedrijfslocatie wordt gesaneerd zal niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging.

5.6 Besluit Gevoelige bestemmingen
Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis.

Conclusie Besluit Gevoelige bestemmingen
De woningen zijn geen gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.7 Externe veiligheid
Inrichtingen
Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen
In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie Externe Veiligheid
Het perceel is niet gelegen binnen een Bevi-gebied, een gebied van een gevaarlijk transportroute of binnen een gebied waar een veiligheidscontour geldt van een buisleiding.

5.8 Bedrijfszonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:
• VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
• Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'
De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

Situatie en Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn diverse woningen en overige functies gelegen maar geen hinderlijke bedrijvigheid. Aan de Hoofdweg is bedrijvigheid aanwezig. Echter, de afstand tussen geluidsgevoelige objecten en deze bedrijvigheid is reeds zeer beperkend voor deze bedrijvigheid. De nieuwe woningen leveren daarom geen extra beperking op. Doordat de huidige naastgelgen bedrijvigheid verdwijnt ontstaat voor de overige woningen een beter woon- en leefklimaat.

5.9 Flora en fauna en mer

Op grond van de Wet Natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het pand herbergt geen flora en fauna die beschermd wordt door de Wet Natuurbescherming. Door Ecologie Op Maat (onderdeel van Pasmaat Advies) is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit dit blijkt. Wel is daarbij de aanbeveling opgenomen om gaten te dichten en deuren gesloten te houden. Dit advies is reeds opgevolgd. Hieronder zijn foto's opgenomen waaruit dit blijkt:





Conclusie flora- fauna

Er is geen aanvullend flora- en faunaonderzoek nodig. Er zal geen relevante flora en of fauna worden verstoord. Indien bomen worden gekapt zal een nieuwe groene compensatie moeten worden aangebracht.

Beoordeling en Conclusie mer

Aangezien er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (minder dan 11 woningen) hoeft er geen aparte aanmeldingsnotitie te worden vastgesteld. De bedrijfslocatie wordt opgeheven, de bedrijfsbebouwing gesloopt en hiervoor in de plaats worden zeven woningen met parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen opgericht.

Cumulatie met andere projecten

Het milieuaspect Geluid wordt vanwege de ligging binnen de zones van de weg en het LIB beschouwd in een separaat akoestisch onderzoek, dat is opgesteld door Groenewold Natuur&Milieu. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat hogere grenswaarden nodig zijn.

Verontreiniging en hinder

Aspect geur: er komt geen geuremissie vrij voor onderhavig plan. Het aspect geur is voor de vergunningverlening niet relevant.
Aspect stof: het plan past binnen de NIBM normen voor luchtkwaliteit. De nieuwe situatie zal echter leiden tot minder verkeersbewegingen, nu een bedrijfslocatie wordt opgeheven.

Plaats van het project

Dit onderdeel is relevant indien het project wordt gerealiseerd in de nabijheid van kwetsbare gebieden invloed kan hebben op kwetsbaarheid van het milieu.
In principe is om deze reden verder onderzoek niet nodig nu vaststaat dat het bestemmingsplan een bedrijf toestaat op deze locatie, wat meer belastend werkt op het milieu dan onderhavig plan.

Het opnamevermogen van natuurlijke milieu

Hierbij worden de volgende relevante gebieden beoordeeld:

a. wetlands
b. berg- en bosgebieden
c. reservaten en natuurparken
d. gebieden uit de Europese richtlijnen, waaronder de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn
e. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
f. landschappen met belang uit oogpunt van archeologie of cultuurhistorie

Op grond van de geraadpleegde documenten is de afstand tussen het plangebied en beschermde natuurgebieden ruim voldoende (meer dan 3km)

Relevante beoordeling effecten op gebieden buiten het plangebied:

Er is geen areaalverlies van natuurgebieden
Er is geen grondwaterontrekking of een bedreiging voor het grondwater
Er is geen relevante verandering geluidsbelasting voor woningen van derden
Er is geen extra stofoverlast
Er is geen verhoging geuremissie
Er is geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen
Er is geen overlast zwerfvuil en ongedierte
Er is geen risico op brandoverslag naar de omgeving

Conclusies
Uit bovenstaande inventarisatie en beoordeelde milieuaspecten blijkt dat de milieueffecten voor de omgevingsvergunning niet tot significante verslechtering leidt. Er is om deze reden geen noodzaak voor nader onderzoek dan wel het starten van een m.e.r. procedure.

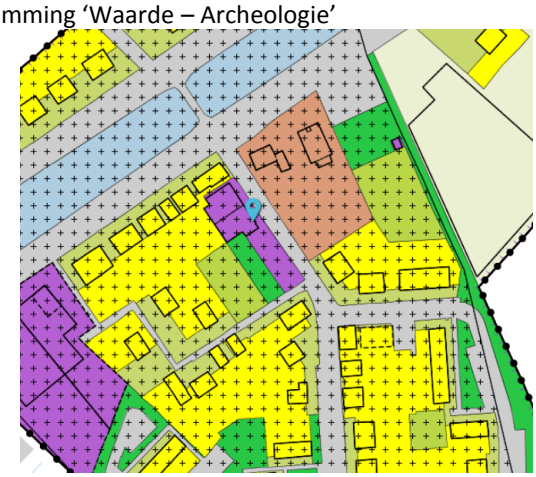
6 Economische uitvoerbaarheid

Het project is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zodat een exploitatieplan of anterieure overeenkomst wettelijk gezien niet noodzakelijk is. De kosten voor het herzien van dit onderdeel, voor zover hieraan kosten moeten worden gemaakt, worden gedragen door de initiatiefnemer. Wel zal initiatiefnemer in beginsel akkoord zijn met het tekenen van een planschade-overeenkomst. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Nader te bepalen met gemeente Haarlemmermeer.

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	Clarissa Mornout
Manager	Hans Poulssen
Datum behandeling WRA	17 september 2018 en 15 juli 2019
Datum behandeling staf PRO	26 augustus 2019
Gegevens aanvraag	
Adres	Dr. Heyelaan 1 te Abbenes 
Cosa/Mozardnummer	8506129, OLO 3844581
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreid, definitieve aanvraag
Inhoud aanvraag	Het realiseren van 7 woningen, parkeerplaatsen en tuinen ter vervanging van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Dr. Heyelaan 1 te Abbenes. 
Voorgeschiedenis	In 2016 en 2017 is in overleg met Procesmanagement, Grondbedrijf en de marktpartij overleg gevoerd over de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit perceel. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige schets en formulering van een aantal ontwerpuitgangspunten. Vervolgens is de aanvraag behandeld in de WRA van 17 september 2018 waar er een negatief ruimtelijk advies is gegeven. De redenen hiertoe waren: - Het plan voldoet niet aan de ruimtelijke randvoorwaarden; - De aangeleverde GRO is niet akkoord, de onderbouwing was op verschillende punten niet toereikend en de stedenbouwkundige onderbouwing niet volledig.

	- Het resultaat van het overleg met de buren ontbrak Wel is er een positieve grondhouding voor woningbouw op deze locatie uitgesproken.
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Abbenes' en heeft daarin deels de bestemming 'Bedrijf – Opslag' en deels de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'  Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Abbenes' Het realiseren van 7 woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.
Strijdigheid Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)	De locatie ligt in de PRV binnen de 20 ke-contour. Aangezien deze locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, zijn nieuwe woningen toegestaan. Er is geen sprake van strijdigheid met de PRV.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Het plangebied ligt in Lib 4 en Lib 5-gebied. Binnen het Lib-4 gebied zijn in principe geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, tenzij het gaat om een toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan. Hieraan voldoet het bouwplan. Met de sanering van de bedrijfslocatie in de kern van Abbenes wordt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeterd. Wonen is een logische functie op deze locatie. Vanwege de ligging in Lib 5-gebied moet er gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit laatste mist in de ruimtelijke onderbouwing. De maatgevende toetshoogte voor bebouwing is maximaal 146 m NAP. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Ja
Aangewezen monument?	Nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	Nee
Historisch gebruik locatie?	--
Beleidstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Structuurvisie	--
Ruimte voor ruimte	--
Stedenbouw	De stedebouwkundige opzet is akkoord. De betere aansluiting op de woning aan de Hoofdvaart is gezocht in meer afstand aanhouden en 1 woning minder in het ontwerp. Eis is nieuw planten van een boom aan de

	straatzijde 'van enige volume' (1e orde) ter compensatie van de bestaande rij populieren op het achterterrein.
Landschap	--
Economie	--
Ringvaart- en ringdijkbeleid	--
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	
Externe veiligheid	--
Verkeer en ontsluiting	
Parkeren	Tijdens de behandeling in de WRA op 17 september 2018 is aangegeven dat de parkeervraag 15 parkeerplaatsen is voor bewoners, waarvan 3 voor bezoekers.
Luchtkwaliteit	--
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	In de ruimtelijke onderbouwing worden de conclusies van een akoestisch onderzoek aangehaald, maar dit akoestisch onderzoek is niet als bijlage bij de stukken gevoegd waardoor dit niet beoordeeld kan worden. Het akoestisch onderzoek moet als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.
Water	Er is geen sprake van extra verharding, waardoor er geen watercompensatie nodig is.
Flora en Fauna	Tijdens de WRA van 17 septemeber 2018 is opgemerkt dat onduidelijk is wat er gaat gebeuren met de op het perceel aanwezige rij bestaande grote beeldbepalende bomen. Het kappen hiervan zal zeker op een andere groene manier gecompenseerd moeten worden. Op dit punt dient de GRO te worden aangepast. Inmiddels is in de GRO aangegeven dat wanneer er bomen gekapt worden, dat er een nieuwe groene compensatie wordt aangebracht.
Archeologie	De betreffende percelen liggen op de Archeologische Waardenkaart in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Bij plannen van 500 m² en groter moet er archeologisch onderzoek verricht worden. Ook uit de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijkt dat er een archeologisch rapport moet worden opgesteld bij werkzaamheden over een opervlakte van 500 m² of meer.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering	In de omgeving zijn wel een aantal bedrijfsbestemmingen waar maximaal cat. 3.1 mogelijk is, maar deze zitten op circa 80 a 100 meter verwijderd van dit perceel. Ook zijn er al veel meer woningen gerealiseerd op kortere afstand dan deze geplande 7 woningen.
Stikstof	In het kader van de recente uitspraak van de RvS zal er hier aangetoond moeten worden hoe de verkeersbewegingen van en naar de woningen lopen en vanaf welk punt deze volledig in het autonome verkeersbeeld opgaan. Op basis hiervan moeten dan de gevolgen van stikstof op de Natura 2000-gebieden onderbouwd worden.
Overige (beleids)aspecten	
Afwegingen en conclusies van de beleidstoets	
Procedures	
Vvgb van toepassing?	Ja
Vormvrije m.e.r. nodig?	Nee, het gaat om een beperkte toevoeging van woningen op een bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is geen vormvrije mer nodig.
Akoestisch onderzoek nodig?	Ja
Hogere waardebesluit nodig?	Ja blijkt uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	--
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	--

Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	--
Overige afwegingen en conclusie	In de ruimtelijke onderbouwing missen nog motivering worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen en een onderbouwing van de gevolgen van stikstof op de Natura 2000-gebieden.

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

Het ruimtelijk advies is positief, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een motivering op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen.
Ook moet er aangetoond worden hoe de verkeersbewegingen van en naar de woningen lopen en vanaf welk punt deze volledig in het autonome verkeersbeeld opgaan. Op basis hiervan moeten dan de gevolgen van stikstof op de Natura 2000-gebieden onderbouwd worden.
Eis is dat er een nieuw te planten boom aan de straatzijde 'van enige volume' (1e orde) ter compensatie van de bestaande rij populieren op het achterterrein wordt aangebracht.

De werkgroep heeft het akoestisch onderzoek niet kunnen toetsen, aangezien deze niet bij de stukken was bijgevoegd.