

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning 'Pannenkoekenpaviljoen Cruquius'

Planstatus: concept

Datum: 13 mei 2020

IMRO code: NL.IMRO.0394.Pannenkoekenpavilj-ON01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

BESLUITTEKST

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding en doel.....	8
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied.....	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	10
2. Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	11
2.1 Beoordelingskader	11
2.2 Procedure	11
2.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	11
2.4 Aanmeldnotitie.....	11
3. Beschrijving van de huidige situatie.....	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Stedenbouwkundige structuur	12
3.3 Besluitgebied	13
4. Planbeschrijving.....	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Ontwikkelingen	15
4.3 Bouwplan.....	16
4.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	18
5. Relevant ruimtelijk beleid	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Europees beleid	19
5.3 Rijksbeleid	20
5.4 Provinciaal beleid	22
5.5 Gemeentelijk beleid.....	23
5.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	24
6. Milieu- en omgevingsaspecten	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Bedrijven en milieuzonering	25
6.3 Bodem	26
6.4 Verkeer en parkeren	26
6.5 Wegverkeerslawaaier.....	27
6.6 Luchtkwaliteit	28
6.7 Watertoets	29
6.8 Flora en fauna.....	29
6.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
6.10 Externe veiligheid	32
6.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	33
7. Financiële uitvoerbaarheid	34
7.1 Inleiding	34
7.2 Exploitatie	34
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.1 Inleiding	35
8.2 Zienswijzen	35
Bijlagen.....	36
Bijlage 1: Aanmeldnotitie Besluit m.e.r.	36

Bijlage 2: Bodemonderzoek	36
Bijlage 3: Watertoets	36
Bijlage 4: Quicksan flora en fauna.....	36
Bijlage 5: AERIUS-berekeningen.....	36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

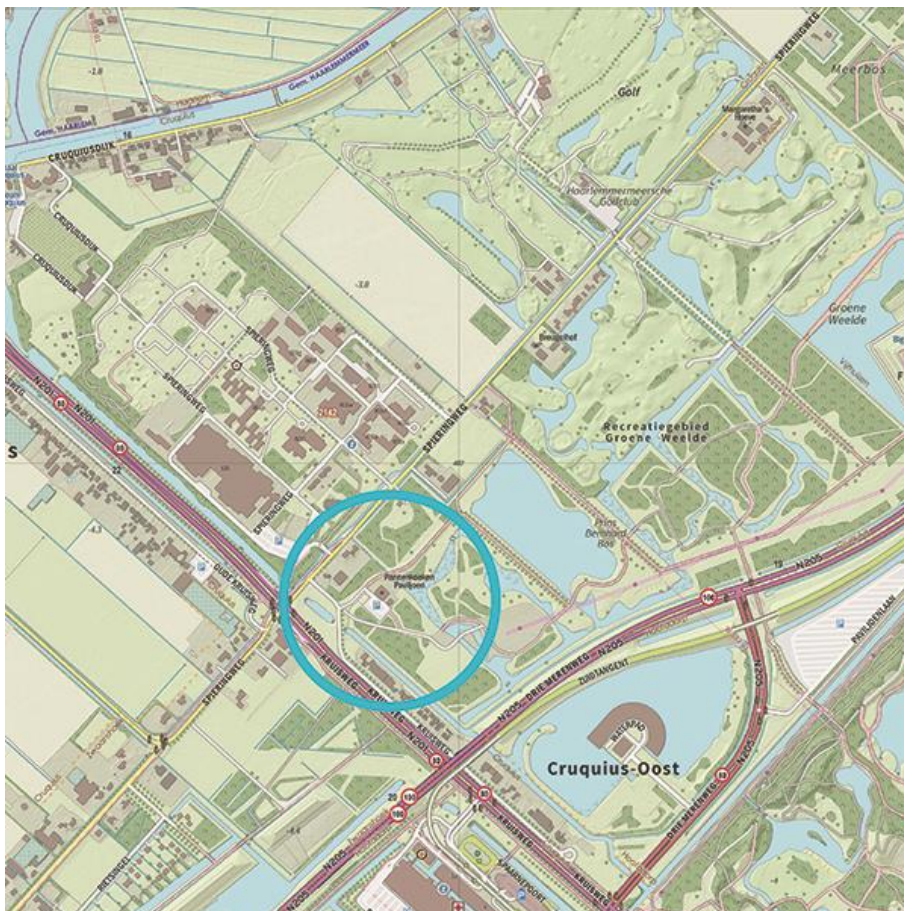
Beheer en Meer wil op de locatie aan de Kruisweg 1625 in Cruquius een pannenkoekenpaviljoen, zes short-stay appartementen realiseren. Hiervoor is door Bint Architecten een bouwplan gemaakt. Op deze locatie is een pannenkoekenrestaurant aanwezig. Daarnaast is tevens bebouwing aanwezig van de Kanovereniging De Waterwolf. Om het nieuwe pannenkoekenpaviljoen te kunnen realiseren wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde'. Ten behoeve van het initiatief is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haarlemmermeer. De gemeente heeft ten aanzien van het bouwplan een positieve grondhouding aangenomen, met dien verstande dat ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied bestaat uit de bebouwing het parkeerterrein en de directe omgeving bij het bestaande Pannenkoekenpaviljoen aan de Kruisweg 1625 in Cruquius. Het besluitgebied het is onderdeel van het recreatiegebied de Groene Weelde. Dit recreatiegebied ligt tussen Hoofddorp, Vijfhuizen en Cruquius.

Aan de zuidzijde wordt het besluitgebied begrensd door de Kruisweg. Aan de west-, noord- en oostzijde wordt het besluitgebied omgeven door het recreatiegebied.



Ligging van het besluitgebied in het recreatiegebied Groene Weelde (Bron: www.opentopo.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde' van de gemeente Haarlemmermeer. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 21 maart 2012 en onherroepelijk op 22 juni 2012. Het besluitgebied is bestemd als 'Gemengd - 2'. Deze bestemming is bedoeld voor horeca tot en met categorie 3a en voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven en sportactiviteiten. Verder is ter plaatse van de aanwezige bebouwing een bouwvlak opgenomen met een maatvoeringsaanduiding. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen ten behoeve van de bestemming toegestaan met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde'
(Bron: www.ruimtelijkplannen.nl)

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt beschreven op welke manier het nieuwe pannenkoekenpaviljoen wordt gerealiseerd. In hoofdstuk vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijk beleid en milieu- en omgevingswaarden. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan aan de orde.

2. Milieueffectrapportage (m.e.r.)

2.1 Beoordelingskader

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde'. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een besluit in het kader van artikel 2.12, lid, 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst uit het Besluit milieueffectrapportage dient een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

2.2 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

2.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijk ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt circa 4.200 m² en blijft daarmee onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van woningen. Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning is daarmee niet m.e.r.-plichtig.

2.4 Aanmeldnotitie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders neemt op basis van deze aanmeldingsnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd. De aanmeldnotitie is als bijlage 1 van de [Bijlagen](#) opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

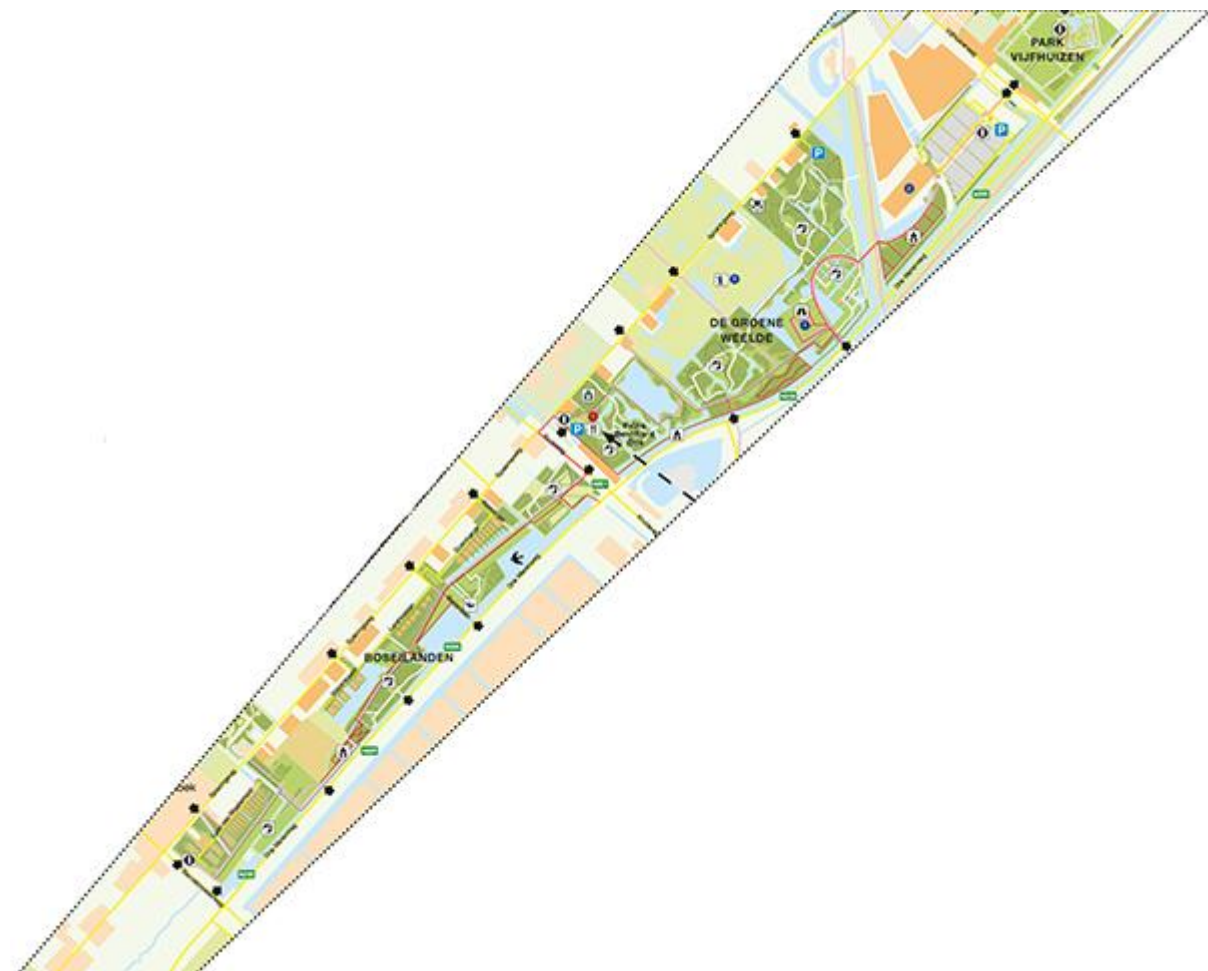
3. Beschrijving van de huidige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, het landschap, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

3.2 Stedenbouwkundige structuur

Het pannenkoekenpaviljoen is onderdeel van de Groene Weelde. Dit is een recreatiegebied dat ten westen van Hoofddorp, tussen Vijfhuizen en Cruquius ligt. Het recreatiegebied wordt begrensd door de Spieringweg in het westen, de Geniedijk in het noorden en de N205 in het oosten. In zuidelijke richting loopt het gebied door richting het open middengebied van de Haarlemmermeerpolder tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Het gebied is aaneengesloten en met uitzondering van de Kruisweg/N201 niet doorsneden door grootschalige infrastructuur.



De Groene Weelde

De Groene Weelde bestaat uit een afwisseling van open gebieden, bos en water en herbergt verschillende functies. Het gebied tussen de Geniedijk en de Kruisweg heeft een sterk recreatief karakter. Hierin ligt onder meer de golfbaan van de Haarlemmermeersche Golfclub en wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door een wandelbos. Het gebied rondom de Big Spotters Hill is ingericht als evenemententerrein. Het gebied ten zuiden van de Kruisweg kent dezelfde afwisseling tussen open gebieden, bos en water, maar is vooral ingericht als woongebied.

Vooraf langs de Spieringweg en de Kruisweg komen diverse vormen van bedrijvigheid voor, waaronder enkele agrarische bedrijven of agrarisch aanverwante bedrijven. In een strook langs de noordzijde van de Kruisweg zijn een aantal autobedrijven en een grillrestaurant gevestigd.

Het noordelijke deel van het recreatiegebied wordt doorsneden door de Geniedijk. Deze dijk en het daaraangelegen fort Vijfhuizen zijn onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

In de verkaveling van het recreatiegebied zijn de maat en het patroon van het agrarische poldergrid van de Haarlemmermeerpolder nog te herkennen. De hedendaagse invulling van het gebied met de recreatieve functies en de woonfunctie heeft geleid tot aanpassing van de schaal van het poldergrid, zonder dat dat ten koste is gegaan van het oorspronkelijke grid.

3.3 Besluitgebied

Het besluitgebied bestaat uit het perceel dat in het bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde' is bestemd als 'Gemengd - 2' met een beperkte uitbreiding naar het noorden het zuiden.

In het besluitgebied zijn twee gebouwen aanwezig. In het meest westelijke gebouw is het pannenkoekenpaviljoen gevestigd. Dit gebouw bestaat uit twee geschakelde delen van gelijke omvang en zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een rond dak. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 750 m².

Ten oosten van het pannenkoekenpaviljoen staat een kleine loods. Deze wordt als opslag gebruikt door de kanovereniging De Waterwolf. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een oppervlakte van circa 120 m².



Globale begrenzing van het besluitgebied

Ten zuiden van de aanwezige bebouwing ligt een parkeerterrein met 67 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein is openbaar wordt gebruikt door zowel bezoekers van het pannenkoekenpaviljoen als bezoekers van de Groene Weelde. Het parkeerterrein is eigendom van Staatsbosbeheer en geen

onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. De uitbreiding van het parkeerterrein wordt met een andere aanvraag omgevingsvergunning gerealiseerd. Het terrein rondom het bestaande pannenkoekenpaviljoen is ingericht als terras en ten noorden van het pannenkoekenpaviljoen ligt de speeltuin van het restaurant.

Het besluitgebied wordt voor het autoverkeer ontsloten door een verbindingsweg naar de parallelweg van de Kruisweg. Deze sluit ter hoogte van de kruising van de Spieringweg en Kruisweg aan op de Spieringweg. Via twee fiets-/voetpaden is het besluitgebied in noordelijke en oostelijke richting onderdeel van het recreatieve routes door de Groene Weelde.

4. Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijk en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

4.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van het bestaande pannenkoekenpaviljoen en het gebouw van de kanovereniging ernaast en de bouw van een nieuw pannenkoekenpaviljoen. Gelet op de geplande nieuwbouw (Wickenvoort) in de directe omgeving en de daarmee verwachte groei van bezoekers aan het natuurgebied, is deze uitbreiding meer dan noodzakelijk.



Inrichtingsplan voor het nieuwe pannenkoekenpaviljoen (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)

Het nieuwe gebouw voor het pannenkoekenpaviljoen voorziet in een restaurant met een keuken, sanitair en overdekte verblijfsruimte rondom op de begane grond. Op de eerste verdieping worden zes short-stay appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn bedoeld voor recreatief nachtverblijf.

Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt in de toekomst het parkeerterrein uitgebreid in zuidelijke richting met een capaciteit van 100 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein is eigendom van Staatsbosbeheer. De uitbreiding van het parkeerterrein wordt in een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning gerealiseerd. Op de afbeeldingen in de ruimtelijke onderbouwing is het toekomstige parkeerterrein wel opgenomen zodat een goed beeld van de toekomstige situatie wordt verkregen.



Vogelvlucht vanuit zuidelijke richting over de nieuwe situatie (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)

4.3 Bouwplan

Het nieuwe pannenkoekenpaviljoen bestaat uit een gebouw van twee bouwlagen met een nadrukkelijk en flink overstekend zadeldak. Het gebouw is opgebouwd uit twee vleugels aan weerszijden van de centrale entreepartij, die als een zelfstandig volume door de kap steekt.



Aanzicht van het nieuwe pannenkoekenpaviljoen vanaf de ontsluitingsweg (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)



Aanzicht van het nieuwe pannenkoekenpaviljoen vanaf het parkeerterrein (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)



Aanzicht van het nieuwe pannenkoekenpaviljoen vanuit noordelijke richting (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)

De begane grond van het gebouw wordt ingericht ten behoeve van het pannenkoekenrestaurant met een keuken en sanitaire voorzieningen. Het gebouw heeft een vloeroppervlakte van circa 590 m², waarvan circa 360 m² wordt gebruikt als restaurant.



Plattegrond begane grond verdieping (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)

Op de eerste verdieping worden zes appartementen voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd, drie appartementen boven elk vleugel van het gebouw. De appartementen bestaan uit een hal, woonkamer/keuken, slaapkamer, badkamer en een apart toilet. De appartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van circa 50 m². Met uitzondering van de middelste appartementen zijn de appartementen voorzien van een balkon/buitenruimte. Via een trap en een balkon aan de noordzijde van het gebouw zijn de appartementen toegankelijk, zonder dat daarbij het restaurant hoeft te worden.



Plattegrond eerste verdieping (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)

4.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde', omdat het nieuwe pannenkoekenpaviljoen buiten het bouwvlak en deels buiten het bestemmingsvlak 'Gemengd - 2' wordt gebouwd. De uitbreiding van het parkeerterrein vindt plaats buiten het bestemmingsvlak 'Gemengd - 2' in het bestemmingsvlak 'Recreatie - Dagrecreatie'. Deze bestemming staat het gebruik van gronden voor een parkeerterrein niet rechtstreeks toe, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De uitbreiding van het parkeerterrein is geen onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning. Onderstaande afbeelding geeft de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan weer.



Strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan (Bron: Bint Architecten etcetera, voorontwerp)

5. Relevant ruimtelijk beleid

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

5.2 Europees beleid

5.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In [paragraaf 6.6](#) worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

5.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in [paragraaf 6.7](#).

5.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In [paragraaf 6.8](#) wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

5.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In [paragraaf 6.9](#) wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.3 Rijksbeleid

5.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

5.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

5.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

5.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

5.3.4.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Het doel van de ladderplicht is dat een bevoegd gezag bij het nemen van een planologisch besluit aandacht besteedt aan zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In het kort diende het bevoegd gezag tot 1 juli 2017 drie treden te doorlopen op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro, in het geval er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de eerste plaats diende het bevoegd gezag te beoordelen in hoeverre er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de geplande ontwikkeling. Ten tweede diende het bevoegd gezag aandacht te besteden aan de vraag of de geplande ontwikkeling, als deze buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, binnen bestaand stedelijk gebied kon plaatsvinden en in hoeverre de locatie passend ontsloten was of als zodanig kon worden ontwikkeld. Kon de vraag volledig worden opgevangen binnen bestaand bebouwd gebied dan was de ladder succesvol doorlopen en was de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand bebouwd gebied kon worden opgevangen, was trede 3 aan de orde. In deze trede diende de multimodale ontsluiting van de ontwikkeling onderbouwd te worden.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet welke actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt nagenoeg overeen met de voormalige eerste twee treden. De derde trede komt te vervallen.

5.3.4.2 Werking van de Ladder

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): 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.

5.3.4.3 Uitwerking

Stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkelingen zijn aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied volgens de definities uit de Bro. Deze ontwikkelingen dienen daarmee getoetst te worden aan de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en dient de behoefte aan de nieuwe functie aangetoond te worden.

Behoefte

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuw pannenkoekenpaviljoen met een gelijkblijvende capaciteit ter plaatse van het bestaande paviljoen. Het bestaande paviljoen wordt hiertoe gesloopt. Het bestaande aanbod wordt daarmee niet uitgebreid. Hiermee voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet tevens in de bouw van zes short-stay appartementen op de eerste verdieping van het pannenkoekenpaviljoen. De gemeente Haarlemmermeer ziet de recreatieve sector als een groeisector en streeft naar een zo divers mogelijk aanbod van overnachtingsmogelijkheden. Momenteel bestaat het aanbod vooral uit hotels. Kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vorm van een bed and breakfast of een kleinschalig kampeerterrein ontbreken. De beoogde zes short-stay appartementen voorzien in de gemeentelijke ambitie om het aanbod van overnachtingsmogelijkheden te verbreden. Hiermee voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een behoefte.

5.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en voldoet aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

5.4 Provinciaal beleid

5.4.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie Noord-Holland op de fysieke leefomgeving beschreven.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Noord-Hollandse kwaliteiten

In de omgevingsvisie vorm de bestaande kwaliteiten het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie hanteert daarbij een regionale indeling. De gemeente Haarlemmermeer is onderdeel van de deelregio Amstelland-Meerlanden. Deze regio wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de mainports Schiphol en Greenport Aalsmeer, belangrijke motoren van onze nationale economie. Bronnen van werkgelegenheid en brandpunten van internationaal transport. Zakelijke dienstverlening en een vitaal MKB complementeren de kracht. Goed opgeleide inwoners en een hoog aandeel internationale kenniswerkers zijn de menselijke motoren. Ruimtelijk biedt Amstelland-Meerlanden een breed pallet aan hoog gewaardeerde diverse woonmilieus. Van stedelijke appartementen tot historische kernen en landelijk wonen. Met hoogwaardige culturele en detailhandelsvoorzieningen en stedelijk groen. Maar tegelijk altijd nabij een rijk geschakeerd landschap. Van buitenplaatsen langs de Amstel, recreatie bij de Westeinderplassen, Ouderkerkerplas, Diemerscheg en Amsterdamse Bos, natuurschoon in de Ronde Hoep, de weidsheid van de Bovenkerkerpolder tot nieuwe landschappen als Park 21.

5.4.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Het concept van de Omgevingsverordening is in april 2019 gepubliceerd. De verwachting is dat het ontwerp van de Omgevingsverordening in februari 2020 wordt gepubliceerd.

Kleinschalige ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling buiten het bestaand bebouwde gebied. Voor kleinschalige ontwikkelingen zijn in de Omgevingsverordening regels geformuleerd. Kleinschalige ontwikkelingen zijn toegestaan als deze passen binnen kwaliteitskader landelijke gebieden. Indien een dergelijk kwaliteitskader ontbreekt zijn kleinschalige ontwikkelingen toegestaan binnen een bestaand bouwblok of als er geen sprake is van een toename van het aantal burgerwoningen. Kleinschalige ontwikkelingen buiten een bestaand bouwblok zijn enkel toegestaan indien er geen sprake is van een toename van het oppervlak. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze regels.

Verblijfsrecreatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes short-stay appartementen. Nieuwe voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie zijn toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van deze voorzieningen en er uitsluitend sprake is van kort recreatief verblijf waarbij de eigenaar/huurder elders een hoofdverblijf heeft. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze regels.

De zes short-stay appartementen voorzien tevens in de wens van de gemeente om toeristen langer in de gemeente te houden waardoor ze bijdragen aan de groei van inkomsten uit toerisme. De appartementen dragen hiermee bij aan deze gemeentelijke doelstelling. Om het bezoekersaantal te bevorderen, zal de samenwerking worden gezocht met bezienswaardigheden en toeristische trekpleisters in de omgeving.

Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen ontwikkelingen vinden gedeeltelijk plaats op gronden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland. In artikel 19 van de Omgevingsverordening zijn regels gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Volgens deze regels zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Natuurnetwerk Nederland uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

In paragraaf 6.8 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gedeeltelijke ligging van het besluitgebied in het Natuurnetwerk Nederland en hoe wordt omgegaan met de compensatie hiervan.

5.4.3 Conclusie

De ligging van het plangebied in het Natuurnetwerk Nederland is een provinciaal belang. In paragraaf 6.8 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven op welke wijze met dit belang wordt omgegaan. Verder raakt de voorgenomen ontwikkeling raakt geen provinciale ruimtelijke belangen.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 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:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

Het westen

Het besluitgebied ligt in het deelgebied 'Het westen'. In het westen van de polder moeten in hoge ruimtelijke kwaliteit groen, water en woningen gecombineerd worden. Voor dit gebied is het versterken van het recreatieve netwerk een belangrijke ambitie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze ambitie.

5.5.2 Beleidsnota kamperen

De gemeente Haarlemmermeer ziet de recreatieve sector als een groeisector en streeft naar een zo divers mogelijk aanbod van overnachtingsmogelijkheden. Momenteel bestaat het aanbod vooral uit hotels. Kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in de vorm van een bed and breakfast of een kleinschalig kampeerterrein ontbreken. De beoogde zes short-stay appartementen voorzien in de gemeentelijke ambitie om het aanbod van overnachtingsmogelijkheden te verbreden.

5.5.3 Beleidsnota toerisme

De gemeente werkt momenteel aan het actualiseren van het beleid ten aanzien van recreatie en toerisme. Doel van het nieuwe beleid is de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme beter op de kaart te zetten en aan het aanbod met name kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in het buitengebied of in of bij kleinere kernen te vergroten. De beoogde zes short-stay appartementen voorzien in de gemeentelijke ambitie om het aanbod van overnachtingsmogelijkheden te verbreden.

5.5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

5.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale en provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het gemeentelijke beleid.

6. Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten **X** zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

6.2.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

6.2.2 Omgeving

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in twee functies: een pannenkoekenrestaurant en zes short-stay appartementen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie. Het restaurant heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van woningen in de directe omgeving. Daarnaast hebben bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden in de omgeving mogelijk negatieve gevolgen op het verblijfsklimaat van de short-stay appartementen.

Pannenkoekenrestaurant

Een restaurant valt in de categorie SBI-2008 561. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter tot de gevel van de meest nabijgelegen woning. In de directe omgeving van het pannenkoekenrestaurant komen diverse woningen voor langs de Spieringweg en de Kruisweg. De kortste afstand tot deze woning bedraagt circa 80 meter. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed voor het woon- en leefklimaat van deze woningen.

Volgens de huidige bestemming 'Gemengd - 2' is horeca in categorie 3a toegestaan. Hierdoor mogen er in de bestaande situatie op de eerste verdieping zalen worden verhuurd. De verwachte overlast van eventuele zalerverhuur op de directe omgeving is groter dan het initiatief om op de eerste verdieping zes short-stay appartementen te realiseren. Hierdoor heeft deze laatste de voorkeur.

Short-stay appartementen

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse vormen van bedrijfsactiviteiten voor. Langs de Spieringweg en de Kruisweg zijn bedrijven in de categorie 2 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen het bedrijf en het besluitgebied bedraagt circa 50 meter. Langs de Spieringweg is tevens een bedrijf in de categorie 3.1 gevestigd. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. De kortste afstand tussen dit

bedrijf en het besluitgebied bedraagt circa 230 meter. De aanwezige bedrijven hebben geen negatieve invloed op het verblijfsklimaat van de short-stay appartementen.

6.2.3 Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.3 Bodem

Terrasscan B.V. heeft in december 2019 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. Het doel van het onderzoek is het geven van een representatieve indicatie van de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in boven- en ondergrond en het ondiepe grondwater van het terrein, in samenhang met eventuele vroegere en huidige activiteiten op en rond het terrein.

6.3.1 Vooronderzoek

Op basis van het historisch onderzoek wordt voor de onderzoekslocatie de hypothese 'onverdacht' gehanteerd, conform de NEN 5740 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grond, uitgave januari 2009 en de aanvulling NEN 5740:2009/A1:2016).

6.3.2 Veldonderzoek

Het veldwerk is op 3 december 2019 uitgevoerd conform protocol 2001. Hiertoe zijn 6 boringen tot circa 0,5 m, 1 boring tot circa 2 m en 1 boring tot circa 2,5 m met peilbuis uitgevoerd. Het grondwater is op 11 december 2019 (een week na plaatsing van de peilbuis) bemonsterd. Van het bemonsterde grondwater zijn de pH (zuurgraad), EGV (geleidbaarheid) en troebelheid gemeten.

Tijdens de boringen is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij het zintuiglijk beoordelen wordt door middel van geur en aanblik van de opgeboorde grond een eerste indruk verkregen. Verder wordt door middel van de 'olie-op-water'-proef een indicatie verkregen omtrent de aanwezigheid van olieachtige verontreinigingen.

6.3.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, volgens onze interpretatie geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie.

In de grond en het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond, die naar onze mening geen vervolgonderzoek behoeven.

De grond is niet geanalyseerd op PFAS, waardoor de grond momenteel niet in aanmerking komt voor hergebruik.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het onderhavige bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De aangetroffen baksteenfragmenten worden conform de NEN 5725 niet als asbestverdacht beschouwd.

6.4 Verkeer en parkeren

6.4.1 Verkeer

De verkeerssituatie blijft ongewijzigd. De capaciteit van het restaurant verandert niet, waardoor er geen sprake is van een vergroting van de verkeersaantrekkende werking. De bestaande infrastructuur voldoet bij het huidige gebruik, aanpassing van de infrastructuur ten behoeve van het nieuwe pannenkoekenpaviljoen is dus niet aan de orde.

6.4.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'Verkeer' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.4.2 Parkeren

Het bestaande parkeerterrein biedt ruimte aan 67 parkeerplaatsen. Het nieuwe pannenkoekenpaviljoen heeft een vloeroppervlakte van 590 m². Conform de huidige parkeernorm van de gemeente Haarlemmermeer (13 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsoppervlak) zijn circa 78 parkeerplaatsen noodzakelijk voor het restaurant. Het huidige parkeerterrein voldoet hier niet aan. In de toekomstige situatie wordt het parkeerterrein uitgebreid, zodat ruimte wordt geboden aan 96 parkeerplaatsen. Gelet op de geplande nieuwbouw (Wickenvoort) in de directe omgeving en de daarmee verwachte groei van bezoekers aan het natuurgebied, is deze uitbreiding meer dan noodzakelijk. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van het restaurant. De resterende parkeerplaatsen worden, net als in de huidige situatie, gebruikt door bezoekers van de Groene Weelde. De toekomstige uitbreiding van het parkeerterrein is geen onderdeel van deze aanvraag omgevingsvergunning, maar zal op grond van een afzonderlijke omgevingsvergunning worden gerealiseerd.

6.4.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.4.3 Conclusie

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.5 Wegverkeerslawaaï

6.5.1 Beoordelingskader

Met de nieuwbouw van de woning wordt er een geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 250 meter;
- drie of vier rijstroken: 400 meter;
- vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

6.5.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een toets aan de Wgh is om die reden niet van toepassing.

6.5.3 Conclusie

Het aspect 'Wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

6.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuw pannenkoekenrestaurant en zes short-stay appartementen ter plaatse van een bestaand pannenkoekenrestaurant. De capaciteit van het restaurant in de nieuwe situatie blijft gelijk aan de bestaande capaciteit. Daarmee is er geen sprake van een vergroting van de verkeersaantrekkende werking. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Regeling NIBM.

6.6.3 Conclusie

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.7 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is op 28 november 2019 uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een wateradvies uitgebracht.

6.7.1 Advies Waterschap

Op basis van de ingevoerde gegevens concludeert het Hoogheemraadschap dat er sprake is van een waterbelang bij de voorgenomen ontwikkeling. Te zijner tijd zal contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap van Rijnland voor een advies. Dit advies zal in deze paragraaf worden verwerkt.

6.7.2 Conclusie

6.8 Flora en fauna

6.8.1 Beoordelingskader

Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met beschermde gebieden, houtopstanden en plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming omvat de regelgeving betreffende deze soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming is van kracht sinds januari 2017 en vervangt de 'Natuurbeschermingswet 1998', 'Boswet' en 'Flora- en Faunawet'. Doelstelling van de Wet natuurbescherming is bescherming van de biodiversiteit, decentralisatie van verantwoordelijkheden en vereenvoudiging van regelgeving.

Om de mogelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen voor beschermde soorten en gebieden te kunnen bepalen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van dit verkennend onderzoek is het inzichtelijk brengen van de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het projectgebied. Daarnaast wordt de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgstappen (vervolgonderzoeken).

De quickscan flora en fauna is als bijlage 3 opgenomen in de [Bijlagen](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing.

6.8.2 Beschermde gebieden

Natura 2000

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid op circa 3,3 kilometer van het projectgebied, hiervan gescheiden door agrarisch gebied en de bebouwde kom van Cruquius en Heemstede. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 15 km) van het projectgebied. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht, geluid en optische verstoring op voorhand worden uitgesloten. Het effect van de

voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is middels een AERIUS-berekening voor de aanleg- en toekomstige gebruiksfase nader onderzocht.

Uit de AERIUS-berekening volgt dat zowel voor de aanlegfase als voor de toekomstige gebruiksfase geen sprake is van depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. De aanleg en het toekomstig gebruik vormen met betrekking tot het aspect stikstof daarmee geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden. Om die reden is voor de voorgenomen ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

De AERIUS-berekening is als bijlage 4 opgenomen in de Bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De nieuwe bebouwing zal noordoostelijk gesitueerd liggen van de huidige bebouwing, wat leidt tot een oppervlakteverlies van ca. 1.140 m² Natuurnetwerk. Het oppervlakteverlies wordt in de nieuwe situatie op drie locaties binnen het projectgebied gecompenseerd door de realisatie van drie stukken natuur van 1.200 m², 190 m² en 65 m². Door de compensatie van aaneengesloten 1.200 m² natuur binnen het projectgebied te realiseren zal de samenhang met het omliggende natuurnetwerk in stand gehouden worden. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Haarlemmermeersebos en Groene Weelde moeten geïmplementeerd worden in de nieuw te realiseren stukken natuur. Hierbij dient zowel beheertypes Kruiden- en faunairijk grasland als Vochtig bos met productie te worden gerealiseerd.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden groter dan 10 are of rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het projectgebied.

6.8.3 Beschermde soorten

Vleermuizen

De bomen langs het projectgebied vormen een robuuste, lijnvormige structuur die door vleermuizen gebruikt kan worden als vliegroute. De in het projectgebied aanwezige bomen maken onderdeel uit van deze mogelijke vliegroute. De grote aantallen bomen grenzend aan het projectgebied zorgen voor het behoud van een eventuele functie als vliegroute voor vleermuizen wanneer enkele bomen in het projectgebied gerooid worden. Indien de meeste bomen in het projectgebied behouden blijven, is een mogelijke functie als vliegroute voor vleermuizen gewaarborgd en is nader onderzoek naar vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag niet benodigd.

Vogels

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

6.8.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.9 Archeologie en cultuurhistorie

6.9.1 Archeologie

In overleg met de gemeente

6.9.1.1 Beoordelingskader

6.9.1.2 Bureauonderzoek

6.9.1.3 Inventariserend veldonderzoek

6.9.1.4 Conclusie en advies

6.9.2 Cultuurhistorie

6.9.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Het besluitgebied kent geen cultuurhistorische waarden. De aanwezige bebouwing is niet aangewezen als een beschermd monument en het besluitgebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Stelling van Amsterdam

Ten noorden van het besluitgebied ligt de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is een 135 kilometer lange verdedigingslinie die tussen 1880 en 1914 is aangelegd. Het leger, de regering en de koning(in) zouden zich binnen deze ring kunnen terugtrekken bij een aanval op Nederland. De Stelling bestaat uit 46 forten en een groot aantal batterijen, dijken, sluizen op een afstand van 15 tot 20 kilometer van Amsterdam. Sinds 1996 staat de Stelling van Amsterdam op de lijst van UNESCO Werelderfgoed. Daarnaast is de Stelling van Amsterdam beschermd als rijks- en provinciaal monument.

De provincie Noord-Holland is siteholder van de Stelling van Amsterdam en daarom verantwoordelijk om de Uitzonderlijke Universele Waarde van dit Werelderfgoed te behouden en te beschermen. Deze Uitzonderlijke Universele Waarde bestaat uit:

- het strategisch landschap;
- het watermanagementsysteem;
- de forten en andere militaire werken.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de Uitzonderlijke Universele Waarden. In deze dubbelbestemming zijn de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden beschreven, het betreft de volgende waarden:

- voor wat betreft bebouwing en structureren in hun onderlinge samenhang:
 - hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
 - voorstellingen en voorposities met bijbehorende bouwwerken;
 - kazematten, kruitmagazijnen, munitiedepots, genieloodsen, groepsschuilplaatsen en overige militaire bouwwerken;
 - inundatiewerken, (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen.
- voor wat betreft de openheid van het landschap:
 - schootcirkels van forten en batterijen;
 - voorstellingen;
 - vrij zicht op aanvalszijde en verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslinie van dijken, kades en liniewallen met accessen;
 - vrij zicht in schootcirkels rond de forten en batterijen;
 - delen van karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan indien er sprake is van ernstige afbreuk van deze waarden. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig, waarbij aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van ernstige afbreuk van deze waarden.

Het besluitgebied is niet voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam.

6.9.2.2 Conclusie

Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.10 Externe veiligheid

6.10.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

6.10.2 Inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied komen inrichtingen voor waar, op basis van het Bevi risicocontouren van toepassing zijn.

6.10.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

De N201/Kruisweg is aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen (bron: www.risicokaart.nl).

In het op 10 juli 2012 vastgestelde gemeentelijk beleid 'Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid' worden nieuwe initiatieven met personen-aantrekkende werking binnen 80 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen geweerd. Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen medewerking te verlenen. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). In de zone van 80 meter langs een transportroute gevaarlijke stoffen is zonder bijzondere maatregelen sprake van het zwaarste letsel bij het ontploffen van een LPG-wagen.

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats op een afstand van circa 110 meter van de Kruisweg. Deze afstand is groter dan 80 meter en een onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van de transportroute voor gevaarlijke stoffen is om die reden niet noodzakelijk.

6.10.4 Buisleidingen

Ten noorden van het besluitgebied ligt een aardgasleiding. Voor deze aardgasleiding is geen risicocontour voor het plaatsgebonden risico opgenomen. De afstand van het besluitgebied tot de aardgasleiding bedraagt circa 420 meter.

6.10.5 Verantwoording groepsrisico

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuw pannenkoekenrestaurant en zes short-stay appartementen ter plaatse van een bestaand pannenkoekenrestaurant. De capaciteit van het restaurant in de nieuwe situatie blijft gelijk aan de bestaande capaciteit. Daarmee is er geen sprake van een vergroting van het groepsrisico. Door de toevoeging van zes short-stay appartementen ten behoeve van verblijfsrecreatie neemt het groepsrisico in zeer beperkte mate toe. Echter gezien de beperkte omvang zal de orientatiewaarde voor het groepsrisico niet worden overschreden.

6.10.6 Conclusie

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Het onderzoek naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

7. Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Exploitatie

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Hoofdstuk 4 (artikelen 4.1 - 4.3) Wabo, Financiële bepalingen) gaat ervan uit dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning het kostenverhaal verzekerd is. De voor dit bouwplan en deze omgevingsvergunning te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn afgerond.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.

Bijlagen

Bijlage 1: Aanmeldnotitie Besluit m.e.r.

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: AERIUS-berekeningen