Jan van Gentstraat, Badhoevedorp

TAM-Omgevingsplan

Status:	Ontwerp
Gemeente:	Haarlemmermeer
ID-code:	NL.IMRO.0394.TAM22CBHDJVGSTRAAT-C001
datum	30 juni 2026

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 4
1.3 Omgevingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Bestaande situatie 7
2.1 Ontwikkelgeschiedenis 7
2.2 Huidige situatie 7
2.3 Beeld omgeving 8
2.4 Infrastructuur 8
2.5 Groenstructuur 8

3 Omschrijving project in de nieuwe situatie 10

4 Onderbouwing inpassing en participatie 12
4.1 Ruimtelijk kader 12
4.2 Participatie 14

5 Beleid 15
5.1 Rijksbeleid 15
5.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
5.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's) 15
5.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
5.1.5 Nationaal waterbeleid 17
5.2 Provinciaal en regionaal beleid 18
5.2.2 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022 18
5.2.3 Woonagenda 2020-2050 18
5.3 Gemeentelijk beleid 19
5.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 19
5.3.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer 19
5.3.3 Nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer 20
5.3.4 Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 20
5.4 Conclusie beleidskader 21

6 Milieu- en omgevingsaspecten 22
6.1 Bedrijven en milieuzonering 22
6.2 Milieubelastende activiteiten 25
6.3 Geluid 25
6.4 Luchtkwaliteit 27
6.5 Geur 28
6.6 Bodemkwaliteit 28
6.7 Wegen, verkeer en parkeren 29
6.8 Externe veiligheid 29
6.9 Natuur 32
6.10 Water 34
6.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw 36
6.12 M.e.r.-beoordeling 37
6.13 Gezondheid 37

6.14 Beperkingengebieden 37
6.15 Conclusie effecten fysieke leefomgeving 39

7 Economische uitvoerbaarheid 40
7.3 Financieel economische uitvoerbaarheid 40
7.4 Kostenverhaal 40

8 Belangenafweging en conclusie 41
8.3 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 41
8.4 Conclusie 41

9 Juridische planbeschrijving 42
9.3 Algemeen 42
9.4 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan 42
9.5 Toelichting op de regels 42

REGELS 44

Preambule 45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 46
Artikel 1 Begrippen 46
Artikel 2 Toepassingsbereik 49
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 50

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten 51
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 51
Artikel 5 Wonen 52
Artikel 6 Leiding - Gas 54
Artikel 7 Waarde – Archeologie 6 55

Hoofdstuk 3 Algemene regels 57
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 57
Artikel 9 Toepassingsbereik bouw- en gebruiksactiviteiten 58
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 59
Artikel 11 Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten 60
Artikel 12 Dynamische beleidsverwijzingen 61

Hoofdstuk 4 Overgangsregels 62
Artikel 13 Overgangsrecht 62

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om woningbouw te realiseren op de locatie Jan van Gentstraat 119a t/m 123k te Badhoevedorp. De locatie maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is verouderd en een aantal gebouwen zijn in een slechte staat en staan leeg. De bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt, waarna op de locatie 78 woningen worden gerealiseerd.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument bestemmingsplan komen te vervallen. De gemeente Haarlemmermeer past onder de Omgevingswet voor gebiedsontwikkelingen het instrument TAM-omgevingsplan toe. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het biedt gemeenten de mogelijkheid een plan in procedure brengen zonder gebruik te hoeven maken van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Eén van de redenen voor deze keuze is dat de werking van het DSO onvoldoende stabiel is.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Met voorliggend omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie betreft de Jan van Gentstraat 119a t/m 123, kadastraal bekend als Haarlemmermeer H9358. Het perceel is circa 6.800 m² groot. Een deel van het kadastraal perceel H13194, bestaande uit aangrenzend openbaar gebied, maakt onderdeel uit van het projectgebied.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied op luchtfoto met kadastrale grenzen

1.3 Omgevingsplan

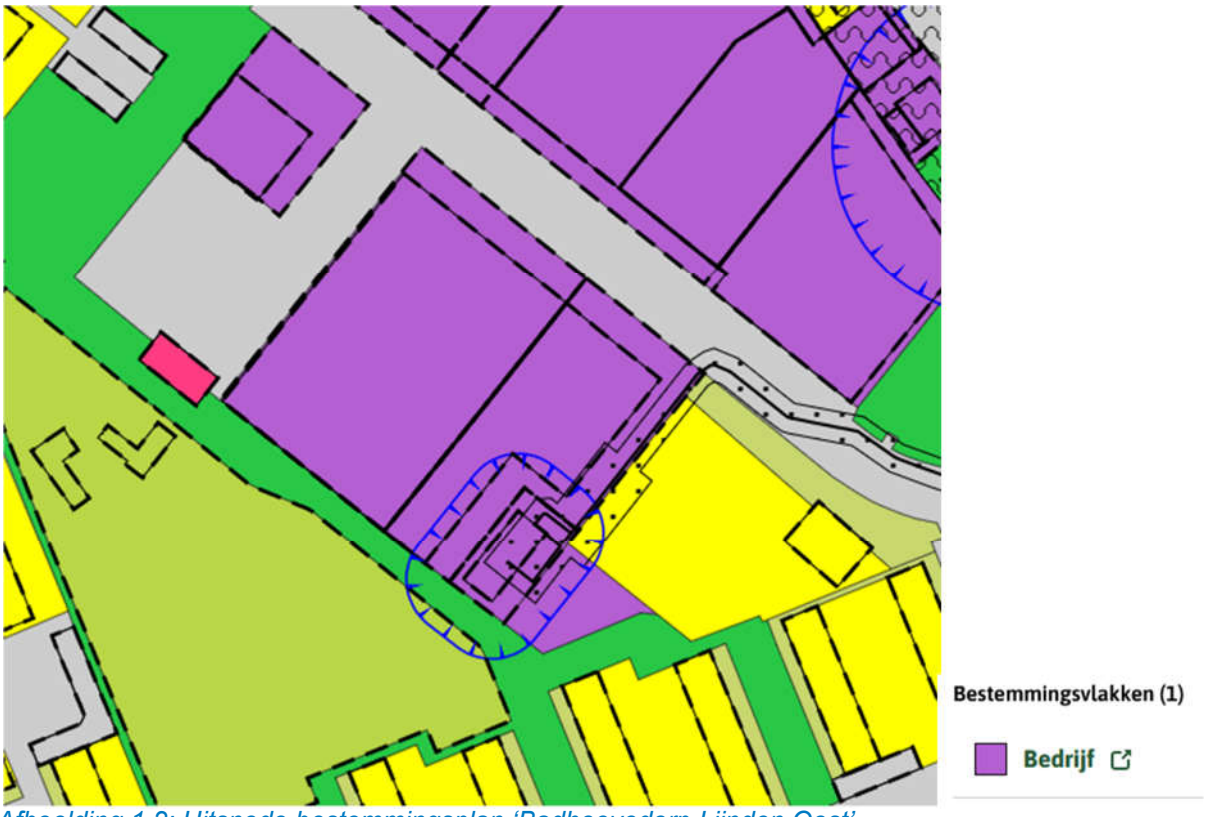
Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden. Het omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

Voor het plangebied geldt op grond van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer, het bestemmingsplan ‘Badhoevedorp Lijnden-Oost’, vastgesteld op 4 juli 2013. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’. Ter plaatse zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor het overgrote deel van de percelen geldt een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan. De maximale bouwhoogte is met maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding weergegeven. Op het westelijke deel van het perceel geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Voor het westelijke deel van het perceel zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan en geldt een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Aan de oostzijde zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan en geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - industrie’ in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol. Voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen gelden beperkingen als gevolg van het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege industrielawaai.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' (blauwe ovaal op afbeelding 1.2) gelden bouwbeperkingen vanwege het naastgelegen gasontvangstation. Nieuwe gebouwen in de vorm van kwetsbare of beperkte kwetsbare objecten (zoals woningen) zijn hier niet toegestaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan ‘Badhoevedorp Lijnden Oost’

1.4 Leeswijzer

In dit TAM-omgevingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 2) en toekomstige situatie (hoofdstuk 3) van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 op de onderbouwing van de inpassing en de gehouden participatie. In hoofdstuk 5 komt het voor het project relevante beleid aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 7 de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de belangenafweging en worden in hoofdstuk 9 de juridische aspecten uitgewerkt.

2 Bestaande situatie

2.1 Ontwikkelgeschiedenis

Badhoevedorp ligt in de Haarlemmermeerpolder. Vanaf 1840 is men begonnen de Haarlemmermeer droog te leggen, wat in 1852 is gelukt. De Ringvaart van de Haarlemmermeer is nog steeds van groot belang voor de waterhuishouding van de polder, ondersteund door de Hoofdvaart en de Kruisvaart die dwars door de polder liggen. De polder kent een rationele verkaveling. Een dergelijk verkaveling is vooraf bedacht en bestaat uit grote rechte blokken.

De huidige bebouwde kom van Badhoevedorp heeft zich gevoegd in het landschapspatroon; de grenzen van het dorp worden bepaald door landschappelijke grenzen, de Spaarnwoudertocht en de Schipholweg. In de loop der jaren is veel van de oorspronkelijke 'leesbaarheid' van het landschap verdwenen, doordat er nieuwe lagen overheen zijn gelegd. De eenheid van de Haarlemmermeer als zelfstandig landschappelijk element, is door de recente ontwikkelingen enigszins verminderd, niet het minst door de ontwikkelingen nabij het plangebied. Ter plaatse van het knooppunt Badhoevedorp is een infralandschap ontstaan, dat momenteel landschappelijk geen bijzondere waarde heeft.

Badhoevedorp heeft de beschikking over drie bedrijventerreinen, waarvan er twee aan de oostelijke zijde van Badhoevedorp zijn gelegen. Verder zijn er nog enkele kleine kantoorlocaties. Eén van de twee bedrijventerreinen aan de oostzijde van Badhoevedorp betreft het bedrijventerrein rond de Jan van Gentstraat (Antoniushoeve).

2.2 Huidige situatie

Rond de Jan van Gentstraat en de Nieuwemeerdijk zijn ongeveer 100 bedrijven gevestigd. De aanwezige gebouwen zijn hoofdzakelijk in de jaren ’60 en ’70 van de vorige eeuw gebouwd. De locatie ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing van Badhoevedorp. Een groot deel van de werkgelegenheid is gericht op productie. Veel autobedrijven en bouwnijverheidbedrijven hebben hier een plek gevonden. Het betreft veelal kleine bedrijfspanden. In het zuidoostelijke deel, richting de Meidoornweg, zijn enkele grootschalige bedrijfslocaties aanwezig, waaronder binnen het onderhavige plangebied. Boven een aantal van de bedrijfspanden zijn woningen gevestigd. Daarnaast zijn recent woon-werkwoningen en studentenhuisvesting gerealiseerd. Hierdoor is steeds meer sprake van een mix tussen wonen en werken.

Binnen het plangebied zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Met het verdwijnen van de milieucontour als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, ontstaan mogelijkheden voor transformatie van omliggende bedrijfspercelen.

Op de locatie is een bedrijfsverzamelgebouw, genaamd West-End’, aanwezig. Er is sprake van circa 3.000 m² bedrijfsruimte en circa 5.000 m² kantoorruimte. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het gebouw staat leeg met verloedering en sociale onveiligheid als gevolg.



Afbeelding 2.1: Ruimtelijke structuur

2.3 Beeld omgeving

Langs de Jan van Gentstraat zijn aan de noordzijde bedrijfsgebouwen gevestigd. Aan de zuidzijde volgt na een boerderij (Jan van Gent-straat 1a), het huidige te transformeren bedrijfsverzamelgebouw. Ten zuiden hiervan volgen de noordelijke randen van de aangrenzende woonbuurten. De woonwijk bestaat uit lange blokken rijwoningen met een lage dichtheid en veel openbare ruimte.

In het oostelijke deel van het gebied bevinden zich appartementengebouwen met een hoogte van 3 tot 5 bouwlagen. In het noordelijke deel zijn dijkwoningen aanwezig langs de Nieuwemeerdijk. Het bedrijventerrein is omringd door een groene zone, waar kleinschalige volumes met voorzieningen tussen het groen zoals een zwemschool, een peuterspeelzaal, een buurtvereniging en een speeltuin.

Het gebied rond de Jan van Gentstraat laat qua beeldkwaliteit te wensen over. De gebouwen hebben overwegend een redelijk gesloten en verouderde uitstraling. Er is veel leegstand, weinig onderhoud en door de verpaupering is geen sprake van een sociaal veilige omgeving. Er wordt niet geïnvesteerd in de uitstraling van de gebouwen en er is sprake van weinig groen. De grote bedrijfsvolumes binnen het plangebied sluiten niet aan bij de schaal van de omliggende woonbuurten.

2.4 Infrastructuur

Momenteel worden de bedrijven aan de Jan van Gentstraat ontsloten via woonbuurten. Bij behoud van de bedrijfsfunctie is de aan- en afvoer van invloed op deze woonstraten. De straat zelf heeft het karakter van een bedrijventerrein; gericht op autoverkeer en parkeren en inmiddels in mindere mate op vrachtverkeer. Dit is vooral van invloed op de route voor langzaam verkeer door deze straat heen.

2.5 Groenstructuur

Het plangebied bestaat nu uit veel verharding met hier en daar een boom. Parkeren is dominant en het wegprofiel is versnipperd. Bij de entree en het eind van de Jan van Gentstraat is openbaar groen aanwezig.

De groene kwaliteiten van de locatie bevinden zich buiten de projectgrens. De aangrenzende groenstructuur buiten de kavel heeft een samengesteld karakter. In contrast met de stenige straat oogt het gebied aan de zuidkant groen en weelderig als gevolg van een optelsom van groene elementen. Dit zijn met name bomen, struwelen en struiken buiten de kavel. Het is met name de groenstructuur buiten de kavel op aangrenzend terrein, die bijdraagt aan de groene beleving van deze plek. Er is sprake van een groene boomrijke schil aan de zuid-, oost- en westzijde van het plangebied en een stenige straat zonder bomen aan de noordzijde.



Afbeelding 2.2: Aanzicht vanaf de Jan van Gentstraat



Afbeelding 2.3: Uitsnede gewenste groenstructuur (Groenstructuurplan Badhoevedorp en Lijnden-Oost)

Het groen buiten de projectgrens maakt onderdeel uit van de hoofdgroen- en hoofdbomenstructuur van de gemeente Haarlemmermeer.

Onderstaande ambities uit de hoofdbomenstructuur zijn uitgangspunt voor het ontwerp van de openbare ruimte:

- Zorg voor een herkenbare, samenhangende bomenstructuur die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving, oriëntatie en identiteit;'
- Beschermen en behouden van bomen binnen de hoofdbomenstructuur. Waar bomen ontbreken, wordt actief gekeken naar mogelijkheden om de structuur te versterken;
- Bij aanplant van nieuwe bomen wordt specifiek ingezet op klimaatadaptatie.

3 Omschrijving project in de nieuwe situatie

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 3 volumes met beneden-bovenwoningen (blok A) en appartementen (blok B). De gebouwen zijn losse volumes in het overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en het groen, met losstaande bebouwing en groen. De oostzijde van het kavel wordt niet bebouwd vanwege veiligheidsvoorschriften ten aanzien van het gasontvangstation naast de locatie. De huidige gesloten wand wordt opengebroken zodat het gebied tussen het groen en de Jan van Gentstraat doorwaadbaar wordt.



Afbeelding 3.1: Inpassing in de omgeving

Aan de noordzijde worden 15 beneden-bovenwoningen gerealiseerd (blok A). Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen en krijgt een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Dit sluit aan bij de overige bebouwing aan de Jan van Gentstraat. Alle woningen worden op de begane grond individueel ontsloten met een eigen entree. De bovenbouw is wat verschoven ten opzichte van de begane grond. Hierdoor ontstaat op de begane grond ruimte voor parkeren en beschikken de bovenwoningen over een grote buitenruimte op de 1e verdieping.

Blok B bestaat uit 50 appartementen en Blok C uit 13 appartementen. Beide volumes bestaat uit 5 bouwlagen en krijgen een bouwhoogte van maximaal 16 meter. De appartementen worden ontsloten door een corridor. Door de oriëntatie van de woningen ontstaan alzijdig bouwblokken. In blok B wordt inpandig een trafo opgenomen.

Het betreft 24 woningen in het sociale segment (waarvan 12 woningen met een gebruiksoppervlak van circa 30 m² en 12 woningen met een gebruiksoppervlakte van circa 40 m²), 16 woningen in het middensegment (gebruiksoppervlak 55 - 62 m²) en 38 woningen in de vrije sector (gebruiksoppervlak 70-115 m²).



Afbeelding 3.2: Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunt voor de nieuwe situatie is een versterking van de bestaande groenstructuur, waarbij het plangebied wordt vergroend daar waar het kan. Bomen die te dicht op de gevels staan, zullen selectief worden gerooid. Dit geldt ook voor opgaande struiken die nu het licht, het uitzicht en de sociale veiligheid beperken. Door middel van aanplant van nieuwe bomen langs de straat, worden de aanwezige groenkwaliteiten verbonden. Het gebied wordt doorwaadbaar met routes voor wandelaars. De verharde parkeerkoffers en inritten aan de westzijde van het projectgebied, worden vervangen door openbaar groen. Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de woningen. Voor de openbare ruimte is een inrichtingsplan vastgesteld.

Er worden 145 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 91 voor bezoekers toegankelijk zijn. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering. Tevens wordt ruimte geboden voor het parkeren van fietsen. Voor blok B komt er ene collectieve fietsenstalling. De woningen in blok A en C hebben alle woningen een eigen berging. Voor fietsparkeren van bezoekers wordt ruimte gereserveerd nabij de entree van het appartementengebouw.

4 Onderbouwing inpassing en participatie

4.1 Ruimtelijk kader

De gemeente Haarlemmermeer heeft kaders voor de (geleidelijke) transformatie van het bedrijventerrein bepaald met als belangrijkste doelen het leggen van een verbinding met de woonwijk achter het pand richting het water en het versterken van de groenstructuren en de leefomgeving.

Onderstaande uitgangspunten vormen het ontwikkelkader:

1. Nieuwe buurt voor Badhoevedorp creëren.
2. Transformatie van werken naar voornamelijk wonen.
3. Relatie met bestaande bedrijvigheid als dat van toepassing is.
4. Doorkijk naar gehele transformatie van werken naar wonen.
5. Het toevoegen van een ontbrekend woningtype zoals appartementen.
6. Het creëren van een prettig woonstraat.
7. Verdichten binnen de dorpse opzet van Badhoevedorp.
8. Aantakken en inpassen in omliggende netwerk van openbare ruimte.
9. Introduceren van groenstructuur en daarmee aansluiten op bestaande groenstructuur.
10. Dijkzone beleefbaar maken en versterken waar het kan.



Afbeelding 4.1: Ruimtelijke functioneel kader voor transformatie bedrijvigheid naar woningbouw

Na het uitvoeren van verschillende studies is een plan vervaardigd dat invulling geeft aan de genoemde uitgangspunten. Hierbij is ook onderzoek gedaan naar verbindingen van de bestaande wijk naar de dijkzone. Hierdoor wordt het mogelijk om de gevraagde verbindingen te realiseren.

Hieronder is kort toegelicht hoe er invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten.

1. *Nieuwe buurt voor Badhoevedorp creëren.*
   Door de bestaande en verouderde gesloten bedrijfsgebouwen binnen het plangebied te slopen wordt er ruimte geboden om een nieuwe plan te ontwikkelen wat zich openstelt aan de wijk en een aanzienlijke bijdrage kan leveren aan het vernieuwen, transformeren en verbeteren van de leefomgeving. De voorgenomen transformatie geeft diverse mogelijkheden om een levendige, veilige, groene en dus prettige leefomgeving te realiseren.

2. *Transformatie van werken naar voornamelijk wonen.*
   Gedurende de planontwikkeling heeft het woonprogramma voor de Jan van Gentstraat meer vorm gekregen. In goed overleg met de gemeente is de focus komen te liggen op een 'Badhoevedorpse mix'. Dat wil zeggen een gemengd programma voor een gemengde doelgroep. Het plan voorziet in:
   - Sociaal: 24 appartementen
   - Middensegment: 16 appartementen
   - Vrije sector: 38 appartementen
   - Totaal 78 appartementen

   De segmentering voldoet aan de door de gemeente opgegeven kaders van 30% laag segment, 20% middensegment en 50% vrije sectorwoningen. Dit woonprogramma vervangt de huidige functies bedrijven en kantoren zodat op dit punt invulling wordt gegeven aan de gewenste transformatie van werken naar wonen.

3. *Relatie met bestaande bedrijvigheid als dat van toepassing is.*
   Deze relatie wordt vooral stedenbouwkundig ingevuld door het realiseren van bouwhoogtes die aansluiten bij de bestaande bouwhoogtes in de omgeving. De huidige bedrijfspanden hebben momenteel een redelijk gesloten en verouderde uitstraling. De gronden aan de overzijde van de Jan van Gentstraat zullen naar verwachting op termijn ook transformeren naar wonen of wonen en werken.

4. *Doorkijk naar gehele transformatie van werken naar wonen.*
   De genoemde doorkijk is belangrijk. Het huidige bedrijfsterrein is gesloten en heeft een lage beeldkwaliteit. Door binnen het plangebied te starten met de transformatie ontstaat de verbinding tussen het terrein en de huidige woonbebouwing erom heen. Daarnaast is voor de gehele transformatie de start op deze locatie essentieel. Binnen het plangebied is binnen het omgevingsplan relatief zware bedrijvigheid toegestaan. Door hier te starten met herontwikkeling, verdwijnt de planologisch aanwezige hindercirkel waardoor transformatie naar wonen ook op de rest van het bedrijventerrein mogelijk wordt.

5. *Het toevoegen van een ontbrekend woningtype zoals appartementen.*
   Er worden 78 appartementen gerealiseerd, waarbij de segmentering voldoet aan de gemeentelijke eis. Er wordt ingezet op een brede doelgroep. Er komen betaalbare woningen voor starters en doorstromers. Ook is er vanuit de groep empty nesters en senioren een grote vraag naar appartementen. Dit heeft een positieve invloed op de doorstroming binnen de woningmarkt.

6. *Het creëren van een prettig woonstraat.*
   Het nieuwe plan bevat appartementen die allen naar de straat zijn gericht. Hierdoor ontstaat meer dynamiek en levendigheid dan momenteel aanwezig is. De sociale controle wordt direct verhoogd. Door het toevoegen van groen en woningen direct gelegen aan het maaiveld zal het gebied rondom de ontwikkeling prettiger overkomen. Ook wordt een extra woonstraat gerealiseerd.

7. *Verdichten binnen de dorpse opzet van Badhoevedorp.*
   De verdichting vindt plaats door het realiseren van appartementen. De voorgestelde schaal is passend binnen het dorpse karakter van Badhoevedorp.

8. *Aantakken en inpassen in omliggende netwerk van openbare ruimte.*
   Het plan takt aan en wordt ingepast binnen de omliggende wegenstructuur, waarbij een extra woonstraat wordt toegevoegd. De inrichting van de bestaande en nieuwe infrastructuur zal in overleg met de gemeente conform de daarbij geldende eisen plaatsvinden.

9. *Introduceren van groenstructuur en daarmee aansluiten op bestaande groenstructuur.*
   Samen met een landschapsarchitect en de stedenbouwkundige zullen deze groenstructuren verder worden uitgewerkt. Er zijn namelijk volop kansen om op de bestaande groenstructuren aan te sluiten, deze uit te breiden en te verbeteren. Denk aan het aanbrengen van extra bomen, toevoegen van een extra woonstraat met extra groen en het vergroenen van het bestaande parkeerterrein.

10. *Dijkzone beleefbaar maken en versterken waar het kan.*
    Het onderhavige plangebied ligt op enige afstand van de dijkzone. Met toekomstige transformaties binnen en nabij de dijkzone, kan worden aangesloten bij de inrichting van het onderhavige plangebied.

Deze ontwikkeling kan de start worden van de gehele transformatie van het bedrijventerrein en geeft een impuls aan de omliggende wijk, door een groot ontoegankelijk gebied in Badhoevedorp, weer toegankelijk en benaderbaar te maken en dit verder te vergroenen. Door het verdwijnen van de planologisch aanwezige hindercirkel, wordt transformatie naar wonen ook op de rest van het bedrijventerrein mogelijk.

4.2 Participatie

De gemeenteraad heeft op 20 april 2023 een lijst vastgesteld waarin gevallen zijn aangegeven waarvoor participatie verplicht wordt gesteld op grond van artikel 16.55, zevende lid, Omgevingswet. Op grond van deze lijst is participatie bij de onderhavige ontwikkeling verplicht. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatieplan opgesteld.

5 Beleid

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen. Het relevante beleidskader wordt verder gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

5.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek
In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de voor het voorliggende plan relevante instructieregels.

5.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist en;
    - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling worden 78 woningen gerealiseerd. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is passend binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte. Er wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod. Van de 78 woningen worden 24 woningen gerealiseerd in het segment sociale koop.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Badhoevedorp. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

5.1.5 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Planspecifiek
Onderdeel van de planvoorbereiding is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 6.3 wordt hier nader op ingegaan.

5.2 Provinciaal en regionaal beleid

5.2.2 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 2 januari 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project
In de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in de Woondeal MRA.

Op grond van de Omgevingsverordening NH2022 dient de toelichting van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige omgevingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022.

5.2.3 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project
Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar betaalbare en toekomstbestendige woningen. In paragraaf 5.2.1 is nader ingegaan op het regionaal Woonakkoord.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

Op 3 maart 2022 is de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 vastgesteld. De ambitie is dat Haarlemmermeer groeit naar 200.000 inwoners in 2040. Daarbij moet het een aantrekkelijke plek zijn om te wonen en werken, voor nu en in de toekomst. De omgevingsvisie helpt om zuinig en zorgvuldig met de ruimte in Haarlemmermeer om te gaan. Ze beschrijft ambities en doelen voor verschillende thema's en zet de koers voor 2040, dit betekent:

- blijven inzetten op het fysiek en sociaal verbonden zijn met elkaar en de omgeving;
- gebruik blijven maken van onze grote variatie en diversiteit in landschappen en kernen;
- ons blijven positioneren als attractieve ontmoetingsplaats.

Dit komt terug in vier verhaallijnen:
1. Wonen waar stad en dorp samen komen
2. Economisch krachtig en divers
3. Ontspannen in ons buitengebied
4. Slim en stevig verbonden met onze netwerken

Haarlemmermeer is in te delen in vijf gebieden Noord, Hoofddorp, West, Zuid en Oost en Nieuw Vennep. Per gebied is gekeken naar diverse wensen en behoeften. Dit heeft geresulteerd in gebied specifieke opgaven. Daarnaast worden ambities en uitgangspunten van verschillende onderwerpen beschreven, zoals economie, luchtvaart, wonen, landschap en schone energie, die gelden voor heel Haarlemmermeer.

Betekenis voor het project
Badhoevedorp valt binnen het gebied Haarlemmermeer-Noord. De opgaven die voor dit gebied zijn benoemd in de Omgevingsvisie zijn grotendeel niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is aangegeven dat de beperkte ruimte (die het Luchthavenindelingbesluit geeft) voor nieuwe woningen moet worden benut voor verbetering van de leefbaarheid. Deze woningen dienen met goede geluidsmaatregelen te worden gebouwd. Hier wordt met het plan invulling aan gegeven.

5.3.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer

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

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

Bij een woningbouwontwikkeling van meer dan 30 woningen wordt er op ingezet dat 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Van deze 50% wordt weer 60% in het sociale segment en 40% in het middensegment gerealiseerd. Dit komt neer op een feitelijke verhouding van alle nieuw te bouwen woningen bij meer dan 30 woningen dat minimaal 30% in het sociaal segment, minimaal 20% in het middensegment en maximaal 50% in het duurdere segment ontwikkeld moet worden.

Betekenis voor het project
De ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 78 woningen, waarbij in de segmentering wordt voldaan aan de eis van 30% laag segment, 20% middensegment en 50% vrije sectorwoningen. Voor de woningen in het sociaal segment zijn de twee in het gebied acterende corporaties gevraagd deze woningen af te nemen. De corporaties hebben aangegeven hiertoe geen interesse te hebben. Om die reden wordt het aandeel sociale woningen aangeboden als sociale koop. De helft van de sociale woningen zal voor een maximale verkoopprijs van 153.000 euro worden aangeboden. Voor de woningen in het middensegment geldt een maximale verkoopprijs van 85% van de NHG-grens. Deze bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil 1-1-2025 en worden jaarlijks geïndexeerd.

5.3.3 *Nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer*

Op 23 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties' vastgesteld, met daarin onder andere de voorwaarden:

- Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens;
- Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m2 tot 50m2 is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens;
- Voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.

Betekenis voor het project

Van de 78 woningen worden 24 woningen gerealiseerd in het segment sociale koop, als alternatief voor het onderbrengen van huurwoningen bij een corporatie. Omdat het gemeentelijke woonbeleid geen sociale koop kent, wordt aangesloten bij de definitie in het Woonbeleidsprogramma van het segment 'koop laag' dat is onderverdeeld in twee subsegmenten. De prijsgrens van het goedkoopste subsegment is gekoppeld aan de inkomensgrens voor huurtoeslag, De prijsgrens van het tweede subsegment is gekoppeld aan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Naar analogie van de voorwaarden voor sociale huur wordt minimaal de helft van het aandeel sociale koopwoningen gerealiseerd in het goedkoopste subsegment en worden ook woningen met een gebruiksoppervlak van 30m2 tot 40m2 gerealiseerd in het goedkoopste subsegment. Met het vastleggen van een instandhoudingstermijn van 10 jaar in het omgevingsplan en met een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomsten wordt geborgd dat deze woningen behouden blijven voor de beoogde inkomensgroepen.

5.3.4 *Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer*

Op 14 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer klimaatadaptatiebeleid vastgesteld. Hiermee wil de gemeente goed voorbereid zijn op klimaatverandering. Vanuit het Rijk is er de verplichting om de leefomgeving in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. De gemeente geeft in het beleid minimale normen mee voor nieuwe ontwikkelingen en stelt ook kaders aan ons het gemeentelijke onderhoud. Deze normen worden basisveiligheidsniveaus genoemd. Het zijn de minimale eisen om klimaatbestendig te zijn. De basisveiligheidsniveaus moeten onderbouwd opgenomen worden in aanvragen en gemeentelijke plannen.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het inrichtingsplan is een waterhuishoudingsplan, rioleringsplan, drainageplan en waterstructuurplan opgesteld[1].

Het klimaatadaptatiebeleid omvat maatregelen om droogtegevoeligheid te verminderen en een waterrobuuste leefomgeving te creëren. Belangrijke maatregelen zijn onder andere het afkoppelen van hemelwater van de gemengde riolering en het minimaal 85% van het hemelwater binnen het plangebied. De aan te leggen waterbergende fundering heeft een capaciteit van 450 m³. Daarmee wordt 95% van een bui van 70 mm vastgehouden in de waterbergende fundering. In de praktijk betekent dit dat alle kleinere buien worden vastgehouden in het gebied.

Door het planten van bomen in de openbare ruimte en het toepassen van waterpasserende verharding wordt de openbare ruimte vergroend. Dit zorgt voor een verkoelende werking op maaiveldniveau waar de bewoners kunnen verblijven.

[1] Waterhuishoudingsplan, rioleringsplan, drainageplan en waterstructuurplan Jan van Gentstraat Badhoevedorp, HB Adviesbureau, 17 oktober 2024

Het klimaatadaptatiebeleid vereist dat 85% van het hemelwater wordt vastgehouden en maximaal 15% wordt afgevoerd. Hier wordt aan voldaan; er kan zelfs een iets grotere waterbergende fundering (450 m³) aangelegd worden dan vereist is (403 m³).

Er wordt een circulaire waterbergende wegfundering toegepast om hemelwater te bergen en te infiltreren, dat bijdraagt aan het aanvullen van de grondwaterstand in droge tijden en het ontlasten van het gemengd riool. De rijbaan en drempels worden zo aangelegd dat extreme neerslag niet richting de gebouwen stroomt en de vloerpeilen van de gebouwen liggen hoger dan de straat om wateroverlast te voorkomen. Deze maatregelen zorgen voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in het plangebied.

Ten opzichte van de bestaande situatie (100% directe lozing van hemelwater op bestaande gemengde riolering) wordt de waterhuishouding sterk verbeterd. De nieuwe situatie is er op voorbereid als de gemeente een nieuw gescheiden rioolsysteem in de Jan van Gentstraat en omgeving aanlegt.

Het plan heeft de goedkeuring van het gemeentelijke ingenieursbureau. Het zal een positieve uitwerking hebben op klimaatadaptie en leiden tot minder lozing en meer infiltratie van hemelwater. Droogte wordt hiermee tegengegaan en er zal sprake zijn van een algehele verbetering van de gehele waterhuishouding.

5.4 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Haarlemmermeer zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering’, zoals gepubliceerd in oktober 2024 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reeel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Beschouwing
De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat het gehele bebouwde gebied van Badhoevedorp als gemengd gebied wordt aangemerkt.

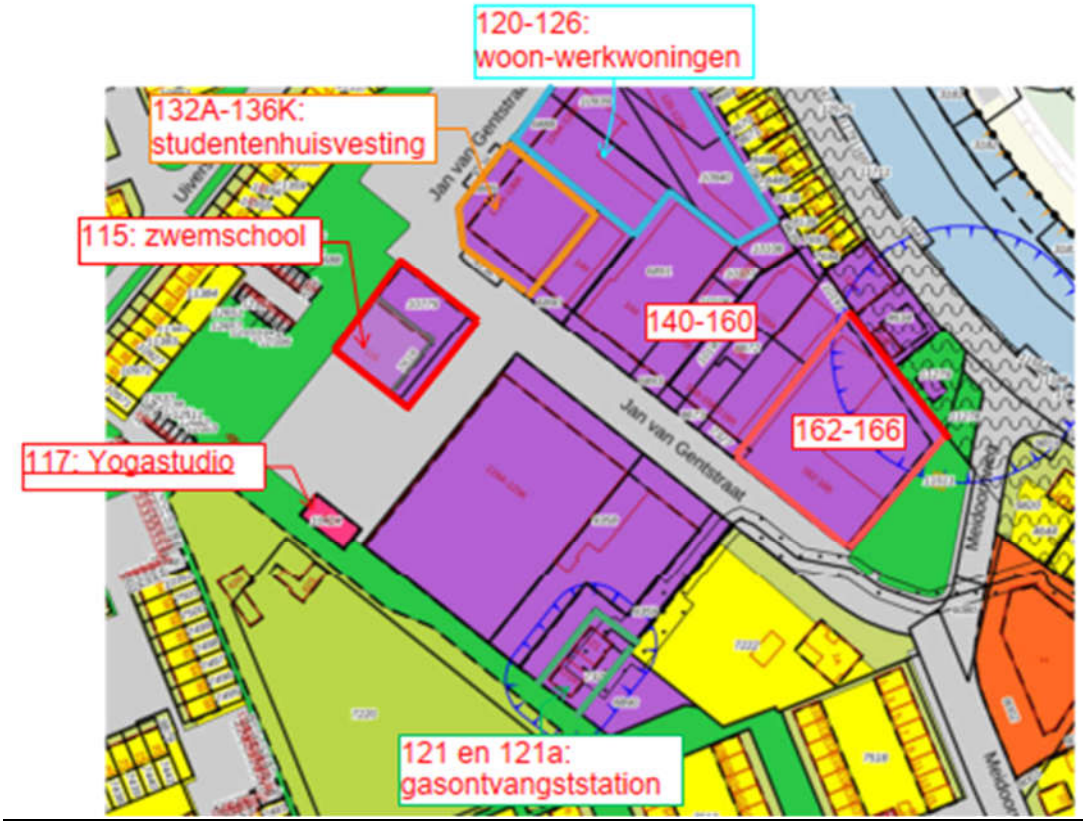
<u>Jan van Gentstraat 115</u>
Op het perceel Jan van Gentstraat 115 geldt de bestemming Bedrijf. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies als woningen.

Het feitelijke gebruik valt onder de categorie ‘Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden’. Conform de Staat van Bedrijven behorende bij het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost geldt er voor een dergelijke functie een richtafstand van 30 meter. Omdat sprake is van gemengd gebied kan deze richtafstand met 1 stap worden beperkt. Dit leidt tot een richtafstand van 10 meter voor een categorie 2 bedrijf in een gemend gebied. Hier wordt aan voldaan.

Jan van Gentstraat 117 - atelier

Op de locatie Jan van Gentstraat 117 geldt de bestemming ‘Cultuur en ontspanning'. Conform de Staat van Bedrijven behorende bij het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost geldt voor alle functies onder ”Cultuur, Sport en Recreatie” een richtafstand van 30 meter. Omdat sprake is van gemengd gebied kan deze richtafstand met 1 stap worden beperkt. Dit leidt tot een richtafstand van 10 meter voor een categorie 2 bedrijf in een gemend gebied. Hier wordt niet aan voldaan. De afstand bedraagt circa 6 meter.

Wanneer echter wordt gekeken naar het feitelijk gebruik is sprake van een atelier. In de richtafstandenlijst van de VNG-brochure geldt voor de categorie ‘Bibliotheken, musea, ateliers e.d.’ geen richtafstand tot woningen in gemengd gebied. Het atelier vormt aldus geen belemmering voor het woningbouwplan.



Afbeelding 6.1: Uitsnede bestemmingsplan ‘Badhoevedorp Lijnden Oost’ met bedrijven en functies daarop aangegeven

Jan van Gentstraat 117 – speeltuin

Op de locatie Jan van Gentstraat 117 is ook een speeltuin aanwezig. Voor een speeltuin wordt zowel in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan als in de VNG-brochure geen richtafstand genoemd. Daarom is gekeken naar een vergelijkbare functie. Een speeltuin is wat betreft mogelijke hinder redelijk gelijk aan een basisschool of kinderboerderij (met uitzondering van het aspect geur). Beide functies worden (hoofdzakelijk) door kinderen gebruikt. Het stemgeluid van de kinderen levert dan ook een belangrijke bijdrage aan de aan te houden richtafstand voor geluid van 10 meter. De speeltuin bevindt zich op circa 17 meter afstand van de nieuwe woongebouwen binnen het plangebied. Er wordt voldaan aan deze richtafstand. De speeltuin wordt niet beperkt in de activiteiten omdat bestaande woningen al op kortere afstand aanwezig zijn.

Jan van Gentstraat 120-126
Ter plaatse van Jan van Gentstraat 120-126 geldt de bestemming Bedrijf met de aanduiding ‘wonen’. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan met wonen op de eerste verdieping. Feitelijk zijn hier woon-werkwoningen aanwezig. Er wordt tot de voorziene woningen in het plangebied voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Bovendien worden de bedrijven al beperkt door de aanwezige woningen.

Jan van Gentstraat 121 en 121a
Aan de Jan van Gentstraat 121 en 121a is een gasontvangstation aanwezig. Het betreft voorzieningen met een vermogen kleiner dan 40 m³ per uur. Er vindt geen gasontluchting plaats op het afsluiterschema. In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – bedrijven’ opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen geen nieuwe gebouwen voor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gebouwd worden. Het betreft een zone van 15 meter vanaf het gasontvangststation. In het woningbouwplan is deze zone ruimschoots in acht genomen. De woningen zijn op meer dan 27 meter afstand van het gasontvangststation geprojecteerd. In paragraaf 6.8 is nader ingegaan op het aspect gevaar in verband met het gasontvangststation en de nabijgelegen hogedruk buisleiding.

Jan van Gentstraat 132A-136K
Op het perceel Jan van Gentstraat 132A-136K geldt eveneens de bestemming Bedrijf en zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen in gemengd gebied. Feitelijk is op de locatie echter een gebouw met studentenhuisvesting aanwezig. Uitgangspunt is dat deze functie ook als zodanig vergund is. Voor deze functie geldt geen richtafstand.

Jan van Gentstraat 140-160
Voor de percelen Jan van Gentstraat 140-160 geldt de bestemming Bedrijf. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies als woningen. Feitelijk zijn direct aan de overzijde van de Jan van Gentstraat uitsluitend een cultureel centrum en kantoren aanwezig. Voor deze functies geldt een richtafstand van maximaal 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Aan de Jan van Gentstraat 44a en Jan van Gentstraat 152 zijn aannemersbedrijven gevestigd (vervaardiging overkappingen respectievelijk onderhoud- en reparatiebedrijf). Voor deze bedrijven geldt op basis van het bedrijfsvloeroppervlak milieucategorie 3.1 en de bijbehorende richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt tot de te realiseren woningen in het plangebied voldaan.

Jan van Gentstraat 162-166
Voor de percelen Jan van Gentstraat 162-166 geldt de bestemming Bedrijf-Garagebedrijf.
Hier zijn bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in categorie 2 toegestaan. Voor categorie 2 bedrijven geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies als woningen. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie
Op basis van de feitelijk aanwezige bedrijven in de omgeving zijn geen knelpunten aanwezig voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Aandachtspunt is dat het omgevingsplan in de nabijheid van het plangebied categorie 3.1 bedrijven toestaat. Overige bedrijven worden al beperkt door aanwezige woningen in de directe omgeving. Bedrijven zouden daarom beperkt kunnen worden in de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het gaat hierbij uitsluitend om de percelen Jan van Gentstraat 144-160. De vestiging van categorie 3.1 bedrijven is hier echter gelet op bestaande gevoelige functies in de omgeving en de ingezette transformatie naar woningbouw echter niet gewenst.

6.2 Milieubelastende activiteiten

Een milieubelastende activiteit (mba) is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst de milieubelastende activiteiten aan, waarvoor rijksregels gelden. Dergelijke activiteiten zijn hier niet aan de orde. In de voorliggende paragraaf wordt beoordeeld of er sprake is van mba's die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld.

Beschouwing
Artikel 22.3.4 van de Bruidsschat gaat over geluid door een activiteit dat is toegelaten op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In paragraaf 6.1 is reeds beoordeeld dat er geen significante geluidseffecten hoeven te worden verwacht van bedrijfsfuncties die om het te realiseren woongebied aanwezig zijn.

Binnen het te realiseren woongebied worden ook bedrijven aan huis mogelijk gemaakt via een regeling die vaker is toegepast binnen de gemeente en waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd is. Artikel 22.60 van de Bruidsschat geeft aan wanneer akoestisch onderzoek nodig is. Het uitvoeren van een bedrijf aan huis is dermate ondergeschikt dat er geen sprake is van een verplichting van akoestisch onderzoek. Denk verder ook aan de hoge isolatiewaarde van hedendaagse woningen. Er zal daarom kunnen worden voldaan aan de geluidwaarden die zijn opgenomen in de tabellen 22.63, lid 1 en 3 van de Bruidsschat.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft in paragraaf 5.1.4.2 ook een regeling voor geluid door activiteiten op een geluidgevoelig gebouw. Artikel 5.59 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Dit betekent dat er beoordeeld moet worden wat de geluidsituatie op geluidgevoelige gebouwen wordt gelet op de gezamenlijke geluidproductie van alle activiteiten en dat het aanvaardbaar geluid geborgd moet worden. Artikel 5.65 geeft net als de Bruidsschat geluidwaarden op geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden wijken op enkele punten af, maar ook hier kan de conclusie worden getrokken dat bij een ondergeschikte functie als een bedrijf aan huis geen sprake zal zijn van een overschrijding van de geluidswaarden. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan is op het gebied van milieubelastende activiteiten uitvoerbaar.

6.3 Geluid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:
- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 (§ 5.1.4.2a.4 Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden) regels opgenomen voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in het geluidsaandachtsgebieden van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er moet akoestisch onderzoek verricht worden wanneer geluidgevoelige gebouwen geheel of gedeeltelijk binnen een geluidaandachtsgebied komen te liggen. Er wordt daarbij gewerkt met een stan-

daardwaarde en grenswaarde. Voor rijkswegen en provinciale wegen, gemeente- en waterschapswegen, hoofd- en lokale spoorwegen en industrieterreinen gelden ieder eigen standaard- en grenswaarden volgens het Bkl.

De standaardwaarden hebben als doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. Maar ook voor het aspect geluid geldt dat wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvaardbaarheid van zowel geluidbelasting als geluidhinder is afhankelijk van de planologische context; in een woonwijk worden andere geluidniveaus aangetroffen en verwacht dan in een bruisend stadscentrum. Er dient een afweging te worden gemaakt waarom bepaalde geluidsniveaus aanvaardbaar zijn. Een overschrijding van de standaardwaarden kan daarmee door het bevoegd gezag acceptabel worden geacht en hoeft geen obstakel te zijn. Wel geldt dat in het Bkl grenswaarden zijn opgenomen waarboven er doorgaans geen aanvaardbaar geluidniveau kan bestaan. Bij een geluidbelasting boven deze grenswaarde is de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk.

Beschouwing

Wegverkeerslawaai
De snelweg A4 bevindt zich op circa 420 meter afstand. Ter plaatse heeft deze weg maar dan 5 rijstroken. Het geluidaandachtsgebied van deze weg is 600 meter. Daarnaast zijn er zijn meerdere wegen rond de locatie die onderzoek verlangen. Tot slot ligt het plangebied binnen de geluidzone van industrieterrein Schiphol-Oost.

Door middel van akoestisch onderzoek is het geluid vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Jan van Gentstraat in Badhoevedorp berekend[2].

Het berekende geluid van rijkswegen bedraagt maximaal 56 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB overschreden maar de grenswaarde van 60 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Het berekende geluid van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost bedraagt maximaal 54 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 50 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Er wordt ook voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk beleid. Er zijn vanuit landelijke en gemeentelijke regelgeving geen belemmeringen om het plan te realiseren

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van meerdere zuidoostelijke gevels (3e en 4e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 57 – 33 = 24 dB. Er wordt voldaan aan de akoestisch randvoorwaarden die voor de ontwikkeling zijn opgesteld. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voor dit aspect wordt voldaan aan het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Het cumulatieve geluid staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

[2] Akoestisch onderzoek Jan van Genstraat Badhoevedorp, De Roever Omgevingsadvies, 25 september 2025

Gasontvangststation
Naast het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation van Liander aanwezig. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van deze installatie[3]. Liander heeft aangegeven dat het geluidvermogen van de installatie maximaal 86 dB(A) bedraagt. De nieuw te realiseren woningbouw komt op 27,5 meter van de installatie. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de toetswaarden uit het omgevingsplan. De realisatie van de nieuwe woningen levert geen belemmering in de bedrijfsvoering op voor de installatie.

6.4 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.
De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

- Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
- Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl 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 artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Beschouwing
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 78 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die vallen onder NIBM zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan voldoet aan het afstandenbeleid voor luchtkwaliteit van de gemeente. Het plan ligt meer dan 400 meter van de Rijksweg. De minimale afstand moet 150 meter zijn.

De wegen rond het plan zijn 30 km/u (erftoegangs)wegen met een wegintensiteit rond de 200 motorvoertuigen per etmaal. Onder de 5.000 motorvoertuigen per etmaal moet de minimale afstand tussen de wegrand en de woning(en) twee meter zijn. In het plan is de afstand tussen de woningen aan de Jan van Gentstraat en de weg minimaal 5 meter. Het plan voldoet aan de afstands-eis voor luchtkwaliteit.

[3] Quickscan geluid industrie – Gasinstallatie Jan van Gentstraat Badhoevedorp, De Roever Omgevingsadvies, 23 juni 2026

6.5 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels. Voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor gelden conform artikel 22.98 van het omgevingsplan waarden gegeven waaraan voldaan dient te worden bij een geurgevoelig object. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden uit de VNG-publicatie ‘Activiteiten en milieuzonering’.

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Beschouwing
De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van geurveroorzakende bedrijven.

6.6 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.
De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Beschouwing
Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[4]. In de bovengrond en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen geconstateerd. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

[4] Verkennend bodemonderzoek (inclusief asfaltonderzoek) Jan van Gentstraat 119-123 te Badhoevedorp, Kwinfra, 23 september 2021

6.7 Wegen, verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een omgevingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Beschouwing
Het verkeer van en naar de nieuwe woningen kan via de omliggende wegen worden afgewikkeld. Ten opzichte van de voorgaande situatie (en huidige planologische situatie) zal sprake zijn van een afname in zwaar verkeer.

Met betrekking tot parkeren moet worden voldaan aan het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. Binnen het plangebied is sprake van de stedelijkheidsgraad 'Sterk stedelijk' en de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

De landelijke richtlijnen van de CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie), geven voor verschillende functies een bandbreedte waarbinnen de gemeente Haarlemmermeer de parkeernorm vaststelt. Afhankelijk van de omgeving kan die bandbreedte variëren. Dat geldt ook voor de positie binnen die bandbreedte. Het is dus niet zo dat overal dezelfde parkeernormen gelden. Om de positie op de bandbreedte te bepalen: hoge parkeernorm, middenhoge norm of lage norm, hanteert Haarlemmermeer een extra bereikbaarheidskenmerk van de locatie (de eventuele invloed van een halte van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer) en een tweetal mobiliteitskenmerken van de doelgroep op wie de parkeerplaats gericht is. Op deze locatie moet worden uitgegaan van het maximum van de bandbreedte. De parkeernormen per type woning zijn in onderstaande tabel opgenomen.

functie	aantal			norm
1. Koop etage 40 m2	21	woningen		1,4
2. Koop etage midden	16	woningen		2,1
3. Koop etage duur	38	woningen		2,3
4. Koop grondgebonden woning tot 40m2	3	woningen		1,6

Met toepassing van de aanwezigheidspercentages komt de maatgevende parkeervraag uit op 138 parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling. Er worden 145 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 91 voor bezoekers toegankelijk zijn. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormering. De volledige parkeerbalans is als bijlage opgenomen[5].

6.8 Externe veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

[5] Parkeerbalans Jan van Gentstraat Badhoevedorp d.d. 12 juli 2024

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling houdt ook in dat ze voldoende rekening houdt met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

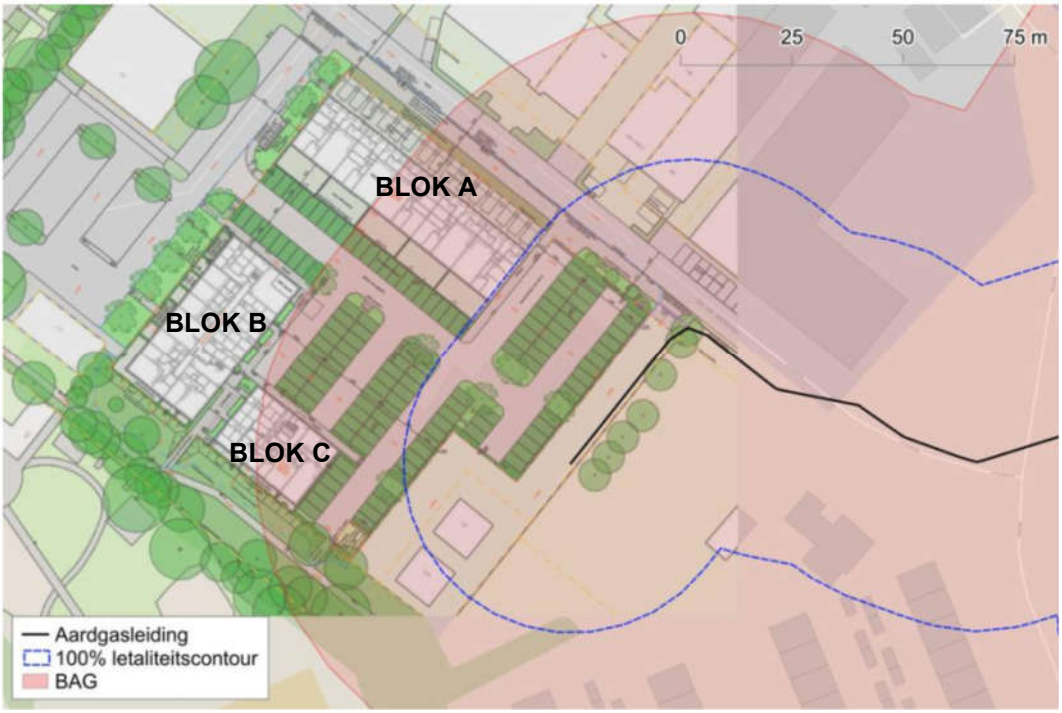
- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Gemeenten moeten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het werken met aandachtsgebieden is een andere manier van omgaan met het groepsrisico. De regels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels over extra bouweisen bij nieuwbouw in een (brand- of explosie)voorschriftengebied staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Beschouwing
Naast het plangebied is een gasontvangststation aanwezig. Het betreft voorzieningen met een vermogen kleiner dan 40 m³ per uur. Er vindt geen gasontluchting plaats op het afsluiterschema. Binnen een afstand van 15 meter vanaf het gasontvangststation zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies toegestaan, zoals woningen. De woningen worden ruim buiten deze veiligheidsafstand, op meer dan 27 meter van het gasontvangststation gebouwd.

Het plangebied ligt tevens deels binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid. Het betreft een brandaandachtsgebied als gevolg van het buisleidingstelsel W-543-06. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.



Afbeelding 6.2: Plangebied ten opzichte van brandaandachtsgebied (BAG) en 100%-letaliteitscontour van de aardgasleiding

In artikel 5.14 lid 2 van het Bkl is aangegeven dat in een omgevingsplan een brandaandachtsgebied wordt aangewezen als voorschriftengebied. In het aangewezen voorschriftengebied gelden dan de aanvullende bouweisen (zoals beschreven in art. 4.90 t/m 4.96 van het Bbl) voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Woningen zijn aan te merken als 'kwetsbaar gebouw'. Het bevoegd gezag heeft op basis van artikel 5.14 lid 3 de mogelijkheid om bij beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen gemotiveerd af te zien van de aanwijzing van een brandvoorschriftengebied. Er is in dit geval ervoor gekozen om geen brandvoorschriftengebied aan te wijzen. Er is hierbij een afweging gemaakt ten aanzien van het groepsrisico en de eventuele noodzaak tot het aanwijzen van een voorschriftengebied.

Bij de afweging om al dan niet een voorschriftengebied aan te wijzen, is het volgende betrokken:

- De woningen worden gerealiseerd buiten de 100% letaliteitszone van de buisleiding, conform het beleid "Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid" van de Gemeente Haarlemmermeer.
- Uit advies van de Veiligheidsregio Kennemerland blijkt dat er geen bezwaar bestaat tegen de ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid.
- De toekomstige gebruikers worden aangemerkt als zelfredzaam.
- In het ontwerp zijn maatregelen getroffen ter bevordering van de effectbeperking, en zelfredzaamheid.

Bij de nadere beoordeling van de externe veiligheidsrisico's is gebruikgemaakt van de inzichten uit de handreiking 'Module A – Hogedruk aardgastransportleidingen' van Royal Haskoning-DHV. Deze handreiking biedt een methodisch kader voor het inzichtelijk maken van de effecten van mogelijke incidenten met hogedruk aardgasleidingen, zoals fakkelbranden, en de daarbij optredende warmtestraling en effectafstanden.

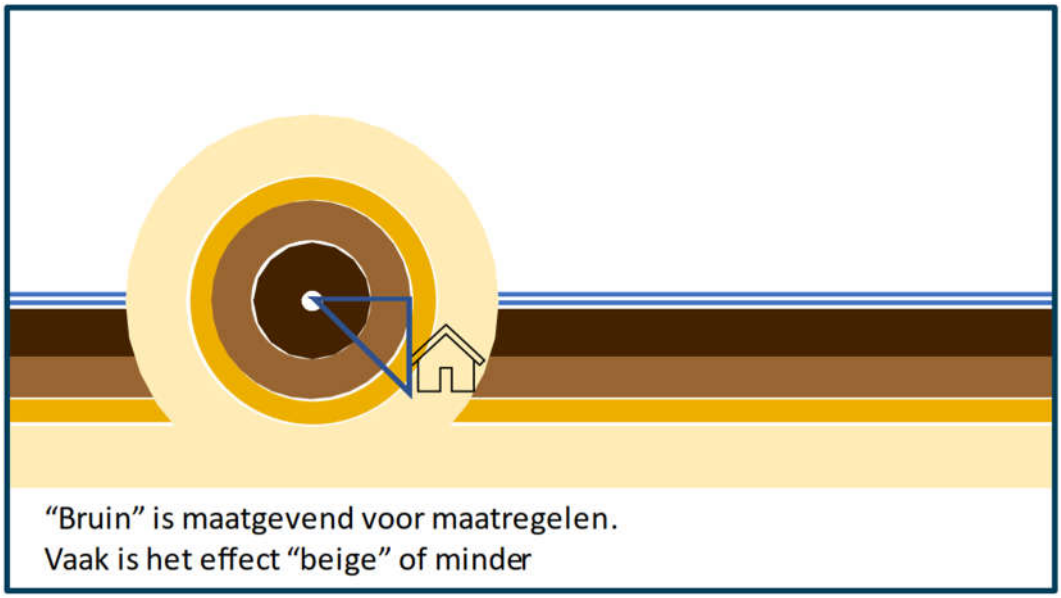
Aan de hand van deze systematiek is beschouwd welke effecten bij een calamiteit met de buisleiding kunnen optreden en in hoeverre het plangebied daaraan wordt blootgesteld. Het betreft de volgende effectscenario's:

- Fakkelbrand (na leidingbreuk en ontsteking)
- Jetbrand (bij kleinere lekkage onder druk)
- (Beperkt relevant) explosie / gaswolkbrand

Het scenario met een fakkelbrand is maatgevend in de afweging. Er is specifiek gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante effectzones, waaronder de 100% letaliteitszone. Vastgesteld is dat de voorgenomen ontwikkeling buiten deze zwaarste effectzone is gesitueerd, waardoor de kans op directe letale effecten voor aanwezigen significant wordt beperkt.

Vervolgens zijn, conform de handreiking, de mogelijkheden voor risicoreductie beschouwd, waarbij onderscheid is gemaakt in bronmaatregelen, overdrachts-maatregelen en effectmaatregelen. Aangezien bronmaatregelen niet binnen de invloedsfeer van de ontwikkeling liggen, is de nadruk gelegd op ruimtelijke en bouwkundige maatregelen. In dat kader is de bebouwing op ruime afstand van de buisleiding gepositioneerd.

In de handreiking 'Module A – Hogedruk aardgastransportleidingen' van Royal Haskoning-DHV wordt bij een fakkelbrand de zone van het brandaandachtsgebied buiten de 100% letaliteitszone op basis van de blootstellingsduur van de warmtestraling in twee zones verdeeld. De zogenaamde zone 'Lichtbruin' met een blootstellingsduur tot 180 seconden en de zone 'Beige' met een blootstellingsduur van 20 seconden. De grens tussen de zone 'Beige' en 'Lichtbruin' ligt in het midden tussen de grens van het brandaandachtsgebied (BAG) op 75m van de leiding en de 100%-letaliteitscontour op 40m vanaf de leiding (zie afbeelding 6.3).



Afbeelding 6.3: Effectafstand in relatie tot afstand bebouwing tot risicobron (handreiking 'Module A – Hogedruk aardgastransportleidingen')

Blok A ligt voor een deel in de zone 'Lichtbruin'. In het ontwerp wordt hier als volgt rekening mee gehouden. De zuidoost-gevel van blok A (aan de zijde van de risicobron) wordt in metselwerk en zonder gevelopeningen uitgevoerd. De dichte delen van de zuidoost- en noordwestgevel worden uitgevoerd in metselwerk. Door deze maatregelen wordt de instraling van warmtestraling bij een incident beperkt.

Daarnaast is, in lijn met de handreiking, nadrukkelijk aandacht besteed aan de zelfredzaamheid van aanwezigen. De nooduitgangen van blok A bevinden zich in de overbouwde noordoost-gevel aan de Jan van Gentstraat. Door de zuidoost-gevel onder de overbouw ook zonder opening uit te voeren liggen de vluchtroutes in de 'schaduw' van de dichte zuidoost-gevel, waarbij de vluchtrichting van de brandhaard af is gericht.

Hierdoor wordt geborgd dat personen zich bij een calamiteit snel en effectief in veiligheid kunnen brengen. De toekomstige gebruikers (bewoners en bezoekers) worden daarbij aangemerkt als zelfredzaam, hetgeen aansluit bij de uitgangspunten van de handreiking.

In de zone 'Beige' aan de buitenkant van het aandachtgebied zijn geen maatregelen nodig. Blok C ligt in deze zone waardoor bij blok C geen maatregelen nodig zijn.

Ook de bestrijdbaarheid van een incident is beschouwd. De inrichting van het plangebied en de ontsluiting maken het voor hulpdiensten mogelijk om het gebied adequaat te bereiken en op te treden, zonder dat sprake is van belemmeringen als gevolg van de situering van de bebouwing.

Op basis van deze integrale beschouwing van effecten, blootstelling en mitigerende maatregelen kan worden geconcludeerd dat het restrisico voldoende is beperkt. De combinatie van situering, ontwerpmaatregelen en de mate van zelfredzaamheid leidt ertoe dat mensen binnen het gebouw voldoende beschermd zijn en hiermee sprake is van een aanvaardbaar veiligheidsniveau. Tegen deze achtergrond wordt het treffen van aanvullende bouwkundige maatregelen, zoals opgenomen in het Bbl voor voorschriftengebieden, in dit geval niet noodzakelijk geacht.

6.9 Natuur

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling blijft grotendeels ongewijzigd. Het gaat hierbij in de eerste plaats om re-

gels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of: er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat zijn.

Beschouwing

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden Botshol en Kennemerland Zuid. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van een Bijzonder provinciaal landschap.

Gezien de aard van het plan, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming
Omdat negatieve effecten bij de sloop en herontwikkeling op beschermde flora en fauna niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is een ecologische quickscan en aanvullend onderzoek uitgevoerd[6]. In de quickscan is geconstateerd dat er mogelijk beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, te weten broedvogels en vleermuizen. Uit het uitgevoerde aanvullend soortenonderzoek volgt dat er geen verblijfplaatsen van jaarrond beschermde broedvogels als uilen, Buizer, Sperwer en Havik zijn aangetroffen. In het gebouw broeden waarschijnlijk enkele Kauwtjes en Houtduif. Tijdens de inventarisatie werden 2 zomerverblijven van in totaal twee Gewone dwergvleermuizen vastgesteld. Een omgevingsvergunning voor een flora-en-fauna activiteit is nodig in verband met de aanwezigheid van twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor wordt een activiteitenplan opgesteld waarin de te nemen mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. In dit TAM-omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee maatregelen ter voorkoming van lichthinder op vleermuizen zijn geborgd.

6.10 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden. Hieronder zijn de hoofdlijnen van het waterbeleid op verschillende overheidsniveau's beschreven.

Europese Kaderrichtlijn Water
Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

[6] Sloop en nieuwbouw Jan van Gentstraat 119-123 in Badhoevedorp, Van der Goes en Groot BV, Groot Eco Advies

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw”
Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.
De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027
In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.
Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw”
Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027
In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies

van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Beschouwing
Het plangebied binnen de projectgrens wordt getransformeerd van volledig bebouwd en verhard naar een open bouwstructuur met een binnenterrein die wordt voorzien van een duurzame groenstructuur met bomen, hagen en plantvakken.

Het vloerpeil en de vitale functies komen op minimaal 20 cm boven peil van de (toekomstige) rijbaan. Er wordt voldaan aan de norm van de MRA.

Uitgangspunt is het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater binnen het plangebied. De hemelwateropvang van de gebouwen kan worden gebufferd voor lokale waterinfiltratie met een calamiteitenoverstort naar het hwa-riool. Deze aanpak ontlast het huidige rioolstelsel en bevordert natuurlijke infiltratie in de bodem.

Het klimaatadaptatiebeleid vereist dat 85% van het hemelwater wordt vastgehouden en maximaal 15% wordt afgevoerd. Hier wordt aan voldaan; er kan zelfs een iets grotere waterbergende fundering (450 m³) aangelegd worden dan vereist is (403 m³).

Er wordt een circulaire waterbergende wegfundering toegepast om hemelwater te bergen en te infiltreren, dat bijdraagt aan het aanvullen van de grondwaterstand in droge tijden en het ontlasten van het gemengd riool. De rijbaan en drempels worden zo aangelegd dat extreme neerslag niet richting de gebouwen stroomt en de vloerpeilen van de gebouwen liggen hoger dan de straat om wateroverlast te voorkomen. Deze maatregelen zorgen voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in het plangebied.

Ten opzichte van de bestaande situatie (100% directe lozing van hemelwater op bestaande gemengde riolering) wordt de waterhuishouding sterk verbeterd. De nieuwe situatie is er op voorbereid als de gemeente een nieuw gescheiden rioolsysteem in de Jan van Gentstraat en omgeving aanlegt.

Het plan heeft de goedkeuring van het gemeentelijke ingenieursbureau. Het zal een positieve uitwerking hebben op klimaatadaptie en leiden tot minder lozing en meer infiltratie van hemelwater. Droogte wordt hiermee tegengegaan en er zal sprake zijn van een algehele verbetering van de gehele waterhuishouding.

6.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beschouwing
De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Nabij het plangebied zijn de Ringdijk en Ringvaart aanwezig, welke de basis van de Haarlemmermeer vormen. De Ringdijk en Ringvaart evenals de kenmerkende lineaire bebouwing er langs, blijven onaangetast. Het project houdt voldoende rekening met de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

In het archeologiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2020-2030 is een archeologische verwachtingskaart opgenomen. Op de verwachtingskaart heeft de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde waarbij de categorie Waarde Archeologie 6 van toepassing is. Op grond van deze categorie dient rekening te worden gehouden met archeologie bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² waarbij de grond dieper dan 40 cm wordt geroerd. Deze verstoringsnorm wordt bij het onderhavige plan niet overschreden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

De stedenbouwkundige motivatie is in hoofdstuk 4 opgenomen.

6.12 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Betekenis voor het project
Het plan voorziet in de ontwikkeling van 78 woningen op een locatie in het bestaand stedelijk gebied van Badhoevedorp. Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

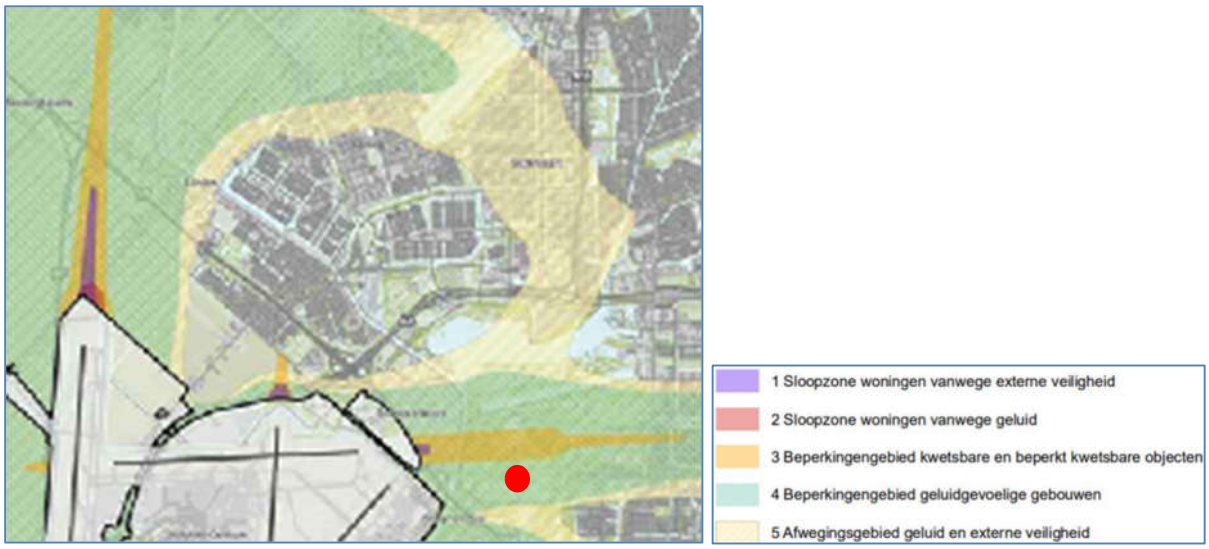
6.13 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Betekenis voor het project
De gemeente Haarlemmermeer heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat op basis van de nu bekende informatie en gegevens het niet aannemelijk is dat het project negatieve gevolgen voor de leefomgeving zal hebben.

6.14 Beperkingengebieden

De locatie valt binnen het beperkingengebied van het LIB. Dit houdt in dat er extra regels gelden voor wat betreft de ontwikkeling van het park. Bijlage 3 van het LIB geeft beperkingengebieden weer voor bouwen. Op afbeelding 6.2 is te zien dat het plangebied buiten de begrenzing van de beperkingengebieden voor bouwen ligt en buiten het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.



Afbeelding 6.4: Ligging binnen kaart Beperkingen bebouwing met plangebied ter plaatse van rode stip

Hoogtebeperkingen

In het LIB zijn ook hoogtebeperkingen aangegeven. Afbeelding 6.3 geeft de hoogtebeperkingen binnen het plangebied weer. Op de locaties waar nieuwe bebouwing is voorzien, geldt een maximum bouwhoogte van respectievelijk 14m, 15m en 16m ten opzichte van NAP.



Afbeelding 6.5: Hoogtebeperkingen (bijlage 4 LIB) met maximale hoogtes t.o.v. NAP toegevoegd.

Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling zijn de hoogtebeperkingen die in het LIB zijn opgenomen relevant. Deze hoogtebeperkingen gelden in meters vanaf NAP. Uit de AHN-viewer volgt dat het plangebied op circa -3m NAP ligt.

Blok A bestaat uit zogenaamde ‘dak-tuinwoningen’. Het betreft 3 bouwlagen. Voor de locatie van blok A geldt op grond van het LIB een maximum bouwhoogte van respectievelijk 14m NAP en 15m NAP. In dit omgevingsplan is een maximale bouwhoogte voor blok A van 11 meter (8m NAP) opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het LIB.

Blok B en C bestaan uit appartementen met 5 bouwlagen. Voor de locatie van blok B en C geldt op grond van het LIB een maximum bouwhoogte van respectievelijk 15m NAP en 16m NAP. In dit omgevingsplan is voor blok B en C een maximum bouwhoogte van 16,5m (13,5m NAP) opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het LIB. Er is nog enige ruimte voor een eventuele liftopbouw en technische installaties op het dak.

6.15 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.3 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

7.4 Kostenverhaal

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor is een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten.

8 Belangenafweging en conclusie

8.3 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

8.4 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

9 Juridische planbeschrijving

9.3 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heet de gemeente Haarlemmermeer automatisch een tijdelijk omgevingsplan ‘van rechtswege’ gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gaan.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken.

9.4 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP), waardoor het nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren. Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

- Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan.
- Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.
- Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.

De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan.

De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

9.5 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de begrippen opgenomen die relevant zijn voor voorliggend TAM-omgevingsplan. De begrippen werken aanvullend op artikel 1.1 uit het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer.

In artikel 2 is het toepassingsbereik van de regels in dit omgevingsplan bepaald. Tevens is aangegeven welke regels uit het gemeentelijk omgevingsplan niet van toepassing zijn op deze planregels.

In Artikel 3 zijn meet- en rekenbepalingen opgenomen waaruit blijkt hoe bijvoorbeeld de bouwhoogte of de goothoogte moet worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Verantwoording van de regels
Binnen dit hoofdstuk zijn de toegelaten functies opgenomen.

- Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De functie 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor de gronden waar o.a. infrastructurele voorzieningen en groen zijn voorzien. Gebouwen zijn binnen deze functie niet toegestaan.

- Wonen (artikel 5)

Met de functie 'Wonen' worden maximaal 78 woningen mogelijk gemaakt. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven zoals de maximaal toegestane bouwhoogte.

- Leiding – Gas (artikel 6)

De functie 'Leiding – Gas' is opgenomen ter bescherming van een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een maximale werkdruk van 40 bar en diameter van 36 inch met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

- Waarde – Archeologie 6 (artikel 7)

De functie 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Op grond van de antidubbeltelregel (artikel 8) is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 9 maakt duidelijk dat alleen de bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de regels.

In artikel 10 zijn aanduidingsregels opgenomen in verband met het zoneerde industrieterein Schiphol, het nabijgelegen LPG-vulpunt en het gasdrukmeet- en regelstation.

Artikel 11 geeft aan voor welke gevallen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een binnenplanse omgevingsvergunning mag verlenen.

In artikel 12 zijn meerdere dynamische beleidsverwijzingen opgenomen waaronder die voor parkeren. Bij verlening van een omgevingsvergunning dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels
In dit hoofdstuk is in artikel 13 opgenomen dat de legale bebouwing en legaal gebruik binnen het plangebied dat in strijd is met het TAM-omgevingsplan, mag worden voortgezet.

REGELS

Preambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Jan van Gentstraat 119a t/m 123k te Badhoevedorp en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer.

In de in dit deel weergegeven artikelen moet in de artikel kop na het woord 'Artikel' en de spatie en direct voor het artikelnummer '22c.' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die op 1 januari 2024 zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, gelden voor dit TAM-omgevingsplan.

In aanvulling op het bovenstaande worden in dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1.1 omgevingsplan:
het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 wijzigingsbesluit:
het besluit vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0394.TAM22CBHDJVGSTRAAT-C001.

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

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag.

1.8 bestaand
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was;

1.9 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.10 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.11 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.15 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

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

1.18 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.19 hoofdverblijf
de plaats waar een persoon zijn vaste woon- of verblijfplaats heeft;

1.20 kamerverhuur
de verhuur van kamers in een woning waar de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft;

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

1.22 vakantieverhuur
het verhuren van een (zelfstandige) woning of gedeelte daarvan voor toeristische verblijfsdoeleinden, waarbij geen van de bewoners aanwezig is;

1.23 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.24 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.25 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.26 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid.

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, de regels in paragraaf 5.2.2.25, met uitzondering van Artikel 5.7, Artikel 5.8 en Artikel 5.9, en de regels in, afdeling 22.3 van dit omgevingsplan, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Jan van Gentstraat Badhoevedorp', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.TAM22CBHDJVGSTRAAT-C001.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Er wordt als onderstaand aangegeven gemeten.

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2. de goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3. de inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van verticaal uitstekende bouwonderdelen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter, gemeten.

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

Uitzondering
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt en voor balkons niet meer dan 2 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer – Verblijfsgebied.

5.2 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen;

met daarbij behorend(e):

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. vuilcontainers;
g. speelvoorzieningen.

met daaraan ondergeschikt:

h. kunstobjecten;

5.3 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om:

a. ondergrondse containers te bouwen;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

5.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen in een woning;
b. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

c. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
d. verkeers en verblijfsvoorzieningen;
e. groen;
f. speelvoorzieningen;
g. water;
h. parkeervoorzieningen;
i. openbare nutsvoorzieningen;
j. ondergrondse vuilcontainers;
k. water.

5.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

5.3.1 Algemeen

In aanvulling op overige regels in dit omgevingsplan geldt het verbod om te bouwen zonder vergunning, bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan, ook niet als het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is dat bij een woning hoort, waarbij:

a. het geen overkapping is;
b. het geen erfafscheiding is;
c. het ligt in het achtererfgebied; en
d. het een bouwhoogte van maximaal 3 meter heeft.

5.3.2 Hoofdgebouwen

Het is toegestaan om een hoofdgebouw te bouwen, waarbij:

a. hoofdgebouwen binnen een bouwvlak en uitsluitend als woongebouwen worden gebouwd;
b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 78;
c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” aangegeven bouwhoogte.

5.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het is toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen, waarbij:

a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 6 m mag bedragen.

5.4 Specifieke functieregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden conform de bestemming uitsluitend toegestaan indien de onderstaande mitigerende maatregelen ter voorkoming van lichthinder op vleermuizen zijn genomen en in stand worden gehouden:

a. verlichting alleen naar beneden richten en niet richten op of uitstralen naar de omliggende bomen en begroeiing. Dit geldt ook voor bomen buiten de aanduiding.
b. waar dit niet realiseerbaar: werken met vleermuisvriendelijke verlichtingskleur.

5.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie;
c. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

5.4.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Bij een woning kan een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit worden verricht als:

a. deze wordt verricht in een woning of in een bijbehorende bouwwerk;
b. degene die de activiteit verricht zijn vaste woon- en verblijfsplaats in de woning heeft;
c. het geen horeca-activiteit is;
d. het niet om seksuele dienstverlening gaat;
e. de activiteit maximaal bedrijfscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bedoeld in bijlage 1 bij de regels, is
f. de activiteit niet leidt tot geluidhinder of geurhinder;
g. het vloeroppervlakte voor de activiteit maximaal 40% van het brutovloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken is, tot maximaal 50 m2; en
h. het geen detailhandel is, tenzij dit ondergeschikt is aan de beroeps- of bedrijfsactiviteit.

5.4.4 Woningdelen voor kamerverhuur

In afwijking van lid 5.4.2 lid a, van dit artikel, kan in een woning ook onzelfstandige woonruimte aanwezig zijn voor verhuur aan een persoon buiten het huishouden van de hoofdbewoner als:

a. de hoofdbewoner zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning heeft;
b. het huishouden van de hoofdbewoner minimaal 60 % van het vloeroppervlak van de woning zelf bewoont;
c. er maximaal twee onzelfstandige woonruimten in de woning worden verhuurd; en
d. er per verhuurde onzelfstandige woonruimte maximaal één bewoner is.

5.4.5 Woningdelen voor particuliere vakantieverhuur

In afwijking van lid 5.4.2 lid c, van dit artikel, kan een woning als toeristisch verblijf voor vakantieverhuur worden gebruikt als:

a. de woning een zelfstandige woonruimte is;
b. de hoofdbewoner zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning heeft;
c. de vakantieverhuur maximaal 30 dagen per jaar plaatsvindt; en
d. er aan maximaal 6 personen per nacht onderdak wordt verleend.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Leiding – Gas.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten, de volgende functies:

a. het veilig functioneren van de gasleiding W-534-06 (diameter 16,8 cm, werkdruk 40 bar).

6.3 Beoordelingsregels bouw- en overige activiteiten

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

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, woelen;
f. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het permanent opslaan van goederen.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

6.3.4 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook;
b. Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wordt besloten, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 6

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 6.

Als de inhoud van een ander onderdeel in dit plan in strijd is met een onderdeel in dit artikel dan gaat het onderdeel in dit artikel voor.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen locatie heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen gebruiksactiviteiten de volgende functies:

a. de bescherming van archeologische waarden in de ondergrond.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

Aanvullend op de voor de locaties toegestane bouwactiviteiten gelden óók de bouwregels van dit lid.

7.3.1 Algemeen

Het is toegestaan om zonder archeologisch onderzoek een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten te verlenen, mits:

a. bij het bouwen van een bouwwerk wordt voldaan aan regels over bouwen in dit omgevingsplan en in dit plan;
b. een archeologisch rapport is verstrekt waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld; en
c. uit het archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden door het bouwen:
    1. niet worden geschaad;
    2. kunnen worden geschaad maar dit kan worden voorkomen door:
        - het treffen van maatregelen voorafgaand aan of bij het bouwen die zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het doen van opgravingen; of
        - het laten begeleiden van het bouwen door een archeologische deskundige.
d. In afwijking van sub b en c kan een omgevingsvergunning tevens worden verleend als niet als het om het bouwen van een bouwwerk gaat:
    1. dat een legaal bouwwerk vervangt, vernieuwt of verandert, waarbij:
        - de bebouwde oppervlakte op of onder peil niet wordt uitgebreid;
        - de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. waarbij de oppervlakte van de graafwerkzaamheden maximaal 10.000 m² is; of
    3. waarbij de diepte van de graafwerkzaamheden maximaal 0,4 meter is.

7.4 Beoordelingsregels overige activiteiten

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

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en diepploegen van gronden;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen als:
    1. er een gerede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouwmateriaal is zoals bij grondinjectie of door het uitzakken van gegoten beton;
    2. de verwachte verstoring door funderingspalen, al of niet plaatselijk, 1% of meer van de af te graven oppervlakte is;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanbrengen van drainage; en

f. het aanleggen van leidingen.

Van een verwachte verstoring als bedoeld in sub 1 van dit lid, onder b, sub 2, is in ieder geval sprake als de afstand tussen funderingspalen kleiner is dan:
a. 30 maal de diameter bij grondverdringende palen; en
b. 10 maal de diameter bij grondvervangende palen.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod in 7.4.1 is niet van toepassing als het om werkzaamheden of werken gaat:
a. voor archeologisch onderzoek;
b. die nodig zijn bij het bouwen van een bouwwerk dat voldoet aan dit artikel;
c. die een oppervlakte hebben van maximaal 10.000 m²; of
d. die een diepte hebben van maximaal 0,4 meter.

7.4.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1, voor het uitvoeren van werkzaamheden of werken, kan alleen worden verleend als:
a. met een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. een archeologisch rapport is verstrekt waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld; en
c. uit het archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden door het bouwen:
    1. niet worden geschaad; of
    2. kunnen worden geschaad maar dit kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften en beperkingen te verbinden:
        - die zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het doen van opgravingen; of
        - door het laten begeleiden van het werkzaamheden of werken door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Toepassingsbereik bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Jan van Gentstraat Badhoevedorp zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone – industrie

10.1.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die zijn aangewezen als 'geluidzone - industrie'.

10.1.2 Beoordelingsregels
a. Ter plaatse van de locatie 'geluidzone - industrie' zijn nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen uitsluitend toegestaan als de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende standaardwaarde;
b. In afwijking van sub a kunnen geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen worden toegestaan waarbij de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen hoger is dan de standaardwaarde, mits wordt voldaan aan de akoestische randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

10.2 Veiligheidszone - bedrijven

10.2.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die zijn aangewezen als 'veiligheidszone - bedrijven'.

10.2.2 Beoordelingsregels
Ter plaatse van de locatie 'veiligheidszone - bedrijven' zijn nieuwe gebouwen voor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan.

10.3 Geluidzone - bedrijven

10.3.1 Toepassingsbereik
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die zijn aangewezen als 'geluidzone - bedrijven'.

10.3.2 Beoordelingsregels
Ter plaatse van de locatie 'geluidzone - bedrijven' zijn nieuwe gebouwen voor geluidgevoelige objecten niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten

11.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

In aanvulling op de overige regels in dit plan, wordt met een omgevingsvergunning toegestaan dat:

a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages worden verruimd tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
b. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bouwen van antennes en openbare lichtmasten is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
d. maten op de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden met ten hoogste 30 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 11.2 Beoordelingsregels.

11.2 Beoordelingsregels

De in lid 11.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 12 Dynamische beleidsverwijzingen

12.1 Parkeernormen voor vergunningplichtige activiteiten

Voor activiteiten die het gebruik van gronden en bouwwerken of de omvang van het gebruik op gronden en van bouwwerken wijzigen en waarvoor op grond van dit plan een verbod behoudens omgevingsvergunning geldt,

a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen; en
b. wordt op eigen terrein in voldoende mate ruimte gereserveerd, ingericht en in stand gehouden voor het parkeren en stallen en voor het laden en lossen van voertuigen.

Van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in sub 1 van dit lid, is sprake als wordt voldaan aan het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)' of de daarna geldende regeling waarin parkeernormen zijn vastgelegd.

12.2 Beoordelingsregels

Het bevoegd gezag past de in 12.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

12.3 Maatwerkvoorschriften

Bij toepassing van lid 1 van dit artikel kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden die nodig zijn om het behoud van een voldoende aantal parkeerplaatsen te waarborgen.

12.4 Afwijken parkeerregeling

Het bevoegd gezag kan afwijken van lid van dit artikel, als:

a. op een andere wijze dan op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor het laden en lossen van voertuigen;
b. sprake is van een legaal bestaand gebouw of van legaal bestaande gebouwde parkeervoorzieningen en
c. het voldoen aan de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit; of het voldoen aan het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025) of de daarna geldende regeling waarin parkeernormen zijn vastgelegd door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken en bouwactiviteiten

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

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

13.2 Overgangsrecht functies en gebruiksactiviteiten

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

b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.