IJweg 1168, Hoofddorp

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

gemeente	Haarlemmermeer
opdrachtgever	ROW Projectontwikkeling B.V.
versie	Concept 3
datum	16 juni 2023

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

Inhoudsopgave

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

2 Projectbeschrijving 6
2.1 Ligging in breder verband 6
2.2 Huidige situatie 6
2.3 Projectplan 7

3 Beleid 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Rijksbeleid 9
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 9
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 10
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 10
3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte 11
3.3 Provinciaal en regionaal beleid 11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 11
3.3.2 Omgevingsverordening NH2020 12
3.3.3 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 12
3.4 Gemeentelijk beleid 14
3.4.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 14
3.4.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 15
3.4.3 Nota betaalbaar wonen (2021) 15
3.4.4 Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (2018) 16
3.4.5 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018) 16
3.4.6 Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 17
3.4.7 Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030 17
3.4.8 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer (2020) 18
3.4.9 Natuurvisie 18
3.5 Conclusie beleidskaders 18

4 Milieu- en omgevingsfactoren 19
4.1 Algemeen 19
4.2 Water 19
4.2.1 Wet- en regelgeving 19
4.2.2 Onderzoek 21
4.2.3 Conclusie 21
4.3 Bodem 21
4.3.1 Wettelijk kader 21
4.3.2 Onderzoek 22
4.3.3 Conclusie 22
4.4 Cultuurhistorie en Archeologie 22
4.4.1 Wettelijk kader 22
4.4.2 Betekenis voor het project 23
4.4.3 Conclusie 23
4.5 Flora en fauna 23

4.5.1 Wet- en regelgeving 23
4.5.2 Onderzoek 24
4.5.3 Conclusie 25
4.6 Verkeer en parkeren 26
4.7 Geluid wegverkeer 26
4.7.1 Wet- en regelgeving 26
4.7.2 Onderzoek 27
4.7.3 Conclusie 27
4.8 Luchtkwaliteit 27
4.8.1 Wet- en regelgeving 27
4.8.2 Betekenis voor het project 28
4.8.3 Conclusie 28
4.9 Externe veiligheid 28
4.9.1 Wet- en regelgeving 28
4.9.2 Betekenis voor het project 28
4.9.3 Conclusie 29
4.10 Bedrijven en milieuzonering 29
4.10.1 Wet- en regelgeving 29
4.10.2 Betekenis voor het project 29
4.10.3 Conclusie 29
4.11 Luchtvaartverkeer 30
4.11.1 Wet- en regelgeving 30
4.11.2 Inventarisatie 30
4.11.3 Conclusie 30
4.12 Duurzaamheid 30
4.12.1 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030 30
4.12.2 Programmatische aanpak Energietransitie Haarlemmermeer ‘Licht, warm en mobiel zonder fossiel’ 31
4.12.3 Betekenis voor het project 31
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 32
4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren 32

5 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid 33
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
5.1.1 3.1.1 overleg 33
5.2 Financiële uitvoerbaarheid 33

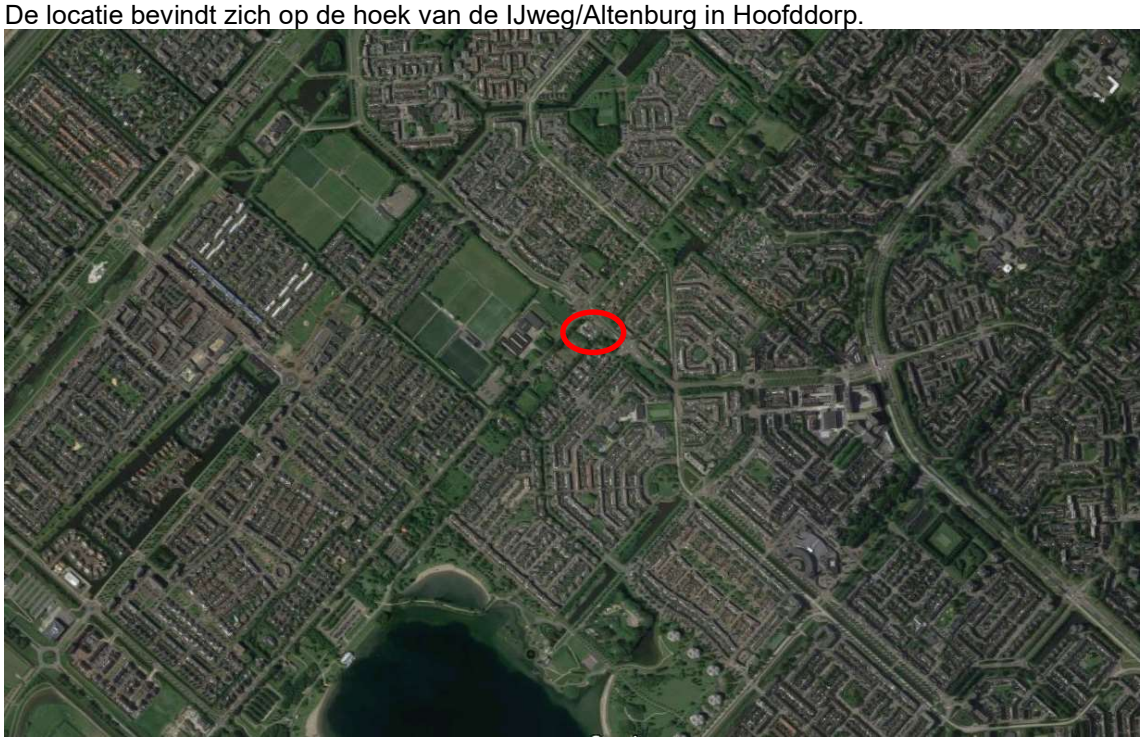
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

ROW Vastgoed heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van 10 eengezinswoningen op het perceel IJweg 1168.
Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt middels een uitgebreide Wabo-procedure afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de Wabo-procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

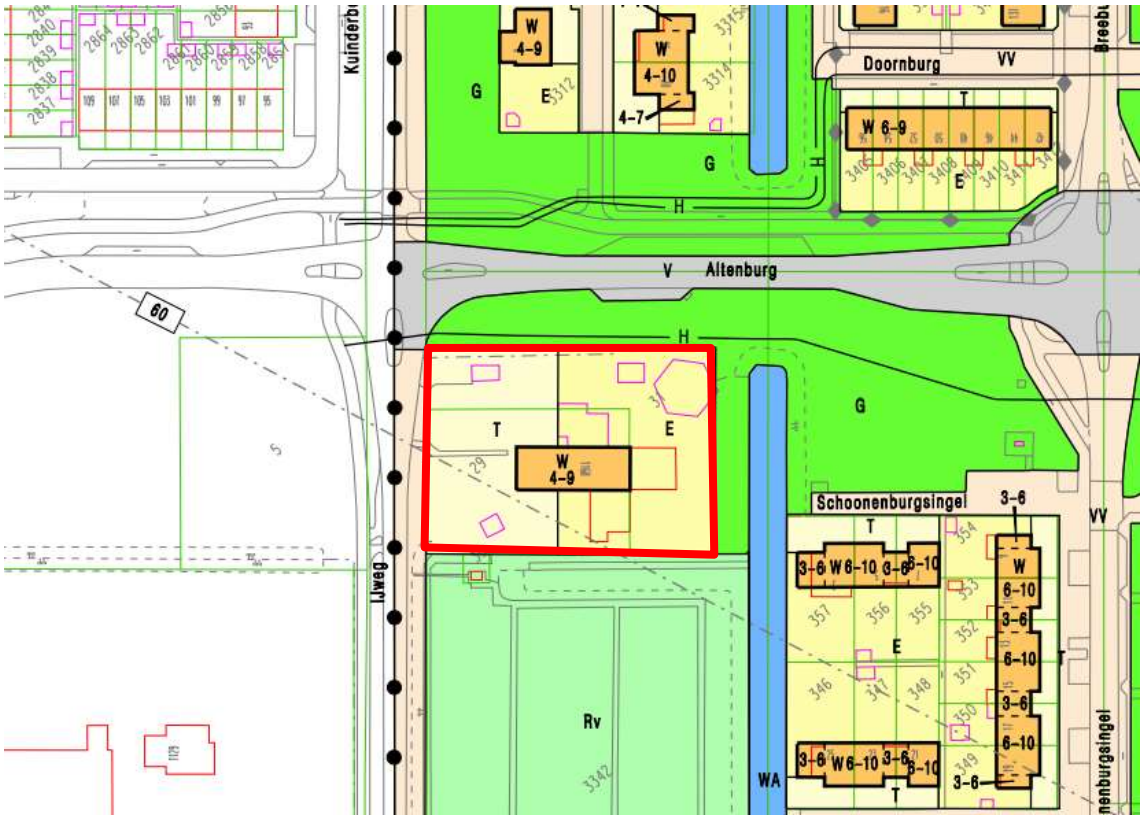
De locatie bevindt zich op de hoek van de IJweg/Altenburg in Hoofddorp.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007', vastgesteld op 09-01-2009.
In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het projectgebied aangewezen met de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Erf' op basis waarvan één woning is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogte betreffen respectievelijk 4 en 9 meter. Op de overige gronden binnen de bestemming Wonen is ruimte voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming Tuin mag, met uitzondering van een erker, niet worden gebouwd.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Plangebied is rood omlijnd.

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

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging in breder verband

Het Perceel IJweg 1168 ligt aan een zogenaamd ‘langslint’ zoals geformuleerd is in de visie polderlinten. De polderlinten zijn de oorspronkelijke ontginningsassen van de polder. Deze ontsloten de polders en vormen de basis van het ontstaan en ontwikkeling van het gebied. Kenmerkend voor de langslinten is de opbouw van het ruimtelijk raamwerk.

Een lineaire structuur, bestaande uit een straatprofiel begeleid door bomenrijen, een groene berm met plaatselijk water en de afwisseling van open percelen en door bomen omsloten percelen. Perceel nummer 1168 ligt aan de kruising met de IJweg en Altenburg en bevind zich volgens de polderlinten visie in de “stedelijke context”. De zuidzijde van IJweg in dit gebied heeft nog het groene lintenkaraker echter verder zuidelijk en aan de noordzijde van de IJweg wordt het gebied ingesloten door uitbreidingswijken.

2.2 Huidige situatie

In de bestaande situatie staat op het perceel een vervallen woning met diverse aanbouwen op een zeer rommelig erf. Door de omliggende coniferen hagen is het erf beperkt beleefbaar vanuit de omgeving. Ten zuidwesten van de locatie is een volkstuinen complex gelegen. Aan de overzijde van de IJweg ligt een bedrijfslocatie. Direct rondom het perceel zijn watergangen aanwezig die nauwelijks ervaren worden.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

2.3 Projectplan

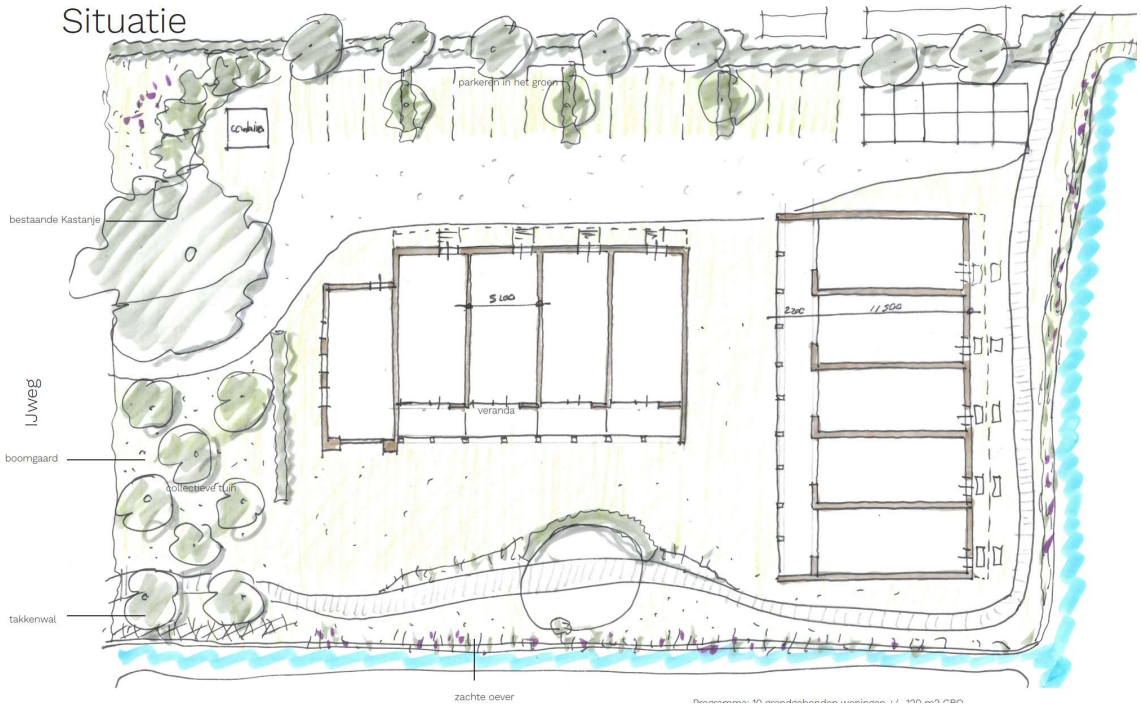
Bij de ontwikkeling van het concept voor dit perceel is gekozen om aan te haken bij het principe van het “erf met collectieve wooncluster in stedelijke context” zoals geformuleerd staat in de visie polderlinten. Aan de IJweg staan op verschillende plekken utilitaire-, agrarische schuren of loodsen en agrarische ensembles. Deze typologie is voor dit project op een eigentijdse manier vertaald.



Het concept bestaat uit een eigentijdse vertaling van een halskop boerderij met een wagenschuur in een groene setting. Kenmerkend is de eenvoudige sobere vormgeving. Binnen dit uitgangspunt zijn tien bijzondere eengezinswoningen van elk circa 120 m2 vormgegeven. De individuele woning is niet direct afleesbaar daar de woongevels zijn weggewerkt onder overstekken van het dak en de zijwangen van de kopgevels. Dit principe wordt versterkt door de landschappelijke inpassing. De woningen liggen aan een collectieve tuin. Het privé gedeelte is opgenomen in het volume, door middel van een veranda.

Doelgroep
Het plan omvat 10 eengezins rijwoningen van ca. 120 m2 GBO in het koopsegment. De beoogde doelgroep zijn jonge gezinnen die doorstromen in de Hoofddorpse woningmarkt. Zij laten een kleinere woning achter en bevorderen de doorstroming in de Haarlemmermeer. De erf-setting bevorderd de betrokkenheid bij de directe woonomgeving van de doelgroep.

Erfinrichting en beplantingsconcept
Het perceel is in de huidige situatie nagenoeg verhard. Doel is om in de nieuwe situatie het perceel te transformeren naar een perceel met veel groen en wordt de biodiversiteit bevordert.



Aan de entreezijde van het perceel wordt een fruitgaard aangelegd en de bestaande Kastanje wordt geïntegreerd in het plan. De twee schuren worden omzoomd met gras. Aan de entreezijde is dit een collectief gedeelte waar naast gras ook plantvakken worden opgenomen voor meer bloemrijke beplanting. Bloemsoorten die de aanwezigheid van vlinders en bijen bevorderen. Aangrenzend aan de fruitgaard en het water wordt een takkenwal aangelegd ter bevordering van het verblijf van kleine reptielen en marters. De oevers aan het water worden ingepland met riet en waterlelie om een zo zacht mogelijke overgang te creëren en ter bevordering van het verblijf van kikkers.

Parkeren
De parkeervakken worden uitgevoerd met grastegels en omsloten met een haag en een bomensingel om zo de auto's zo veel mogelijk uit het zicht te nemen. Er is plek gecreëerd voor 14 auto's, op 10 woningen betekent dat een parkeernorm van 1,4. De bereikbaarheid van de projectlocatie met het openbaar vervoer is erg goed. Direct aan het perceel grenst een bushalte. Deze bus rijdt rechtstreeks naar de Zuidas in Amsterdam. Tevens is de route van de Zuidtangent nabij gelegen (de lijn kruist 'onze' buslijn).

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

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

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

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

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

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

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

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

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. De opgave is om de goede kwaliteit woningvoorraad te behouden door onder meer sloop en renovatie van woningen van slechte kwaliteit. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en dorpen. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Hoofddorp valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en voorziet in een grote woningbehoefte binnen 30 jaar.
De beoogde ontwikkeling van tien woningen aan de IJweg 1168 te Hoofddorp geeft invulling aan de grote woningbouwbehoefte. Woningen kunnen bijdragen aan het aantrekkelijker maken van de projectlocatie.

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

Betekenis voor het project
Geen van de nationale belangen zijn van toepassing op de projectlocatie.

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

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

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

Betekenis voor het project
Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Volgens jurisprudentie is er bij 11 woningen of minder geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In deze ruimtelijke onderbouwing is het niet nodig een verantwoording op te nemen van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte.

3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte

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

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

Betekenis voor het project
In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

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

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

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

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

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

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

3.3.3 Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025
Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Daarbij wordt ingezet op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
Actiepunten zijn:
- Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
- Bieden van kennis, meedenkkracht en hulp
- Versnellen woningbouwproductie
- Samenwerking stimuleren
- Verduurzaming wonen
- Meer flexibiliteit in de woningmarkt
- Stimuleren circulair bouwen
- Leveren van informatie en monitoring

Via 'woonakkoorden' worden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). De woonakkoorden dienen in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie en de uitgangspunten, speerpunten, richtinggevende principes van de Woonagenda. Zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is opname in de regionale programmering voorwaardelijk voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025
Het Woonakkoord is gesloten op 28 mei 2021. Het is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (hierna: AM): gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. De ambities uit het woonakkoord passen binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025, en binnen het provinciale woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020-2025 en de Omgevingsregeling NH2020. De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten:

- We verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;
- We willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- Als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar – en werken we samen aan een oplossing;
- Samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op – binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bij het Woonakkoord zijn twee kaarten en de lijst met nieuwbouwlocaties gevoegd, zoals door de gemeenten in Noord-Holland en de MRA aangegeven in de monitor plancapaciteit 2020. Jaarlijks actualiseren alle gemeenten hun plancapaciteit. Ook twee onderzoeken van RIGO Research en Advies die een beschrijving geven van de woningmarkt en de woningbehoefte in de AM-gemeenten, zijn onderdeel van het Woonakkoord.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt.

Voor Haarlemmermeer is afgesproken de woningbouw te versnellen. Het is daarbij essentieel dat de provincie mee investeert in de bereikbaarheid van Hoofddorp. Ook vraagt de gemeente aan de provincie om ondersteuning bij het project Lincolnpark in Hoofddorp bij onderzoek naar kansen om tot verdichting en een duurzame stadswijk te komen.

Woningbehoefte
De geraamde extra woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 is voor de regio Amstelland-Meerlanden 18.580 woningen. Het huidige tekort is hierin niet meegerekend.

De plannen zoals bekend in 2020 van de gemeenten in deze regio voorzien op dit moment in ongeveer 38.000 woningen tussen 2020 en 2030. Dit zijn zowel plannen waarvan de planologische procedure is afgerond (harde plancapaciteit), als plannen die nog in voorbereiding zijn of genomen moeten worden (zachte plancapaciteit). Het aandeel van Haarlemmermeer is hierin ongeveer 14.500 woningen. Ook als een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld, lijken er voldoende plannen te zijn om in de extra woningbehoefte te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. De opgave ligt dan ook vooral op het 'hard' maken van de zachte plannen en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen.

Doel is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Onder 'betaalbare woningen' verstaan we sociale huurwoningen en middeldure woningen.

In de plannen zoals in 2020 bekend voor de regio als geheel (zowel harde als zachte plannen) wordt voor de periode tussen 2020 en 2030 voorzien in een aandeel van 31% sociale huurwoningen. Daarmee kan worden voorzien in de extra behoefte aan sociale huurwoningen bij een scenario met gunstige economische omstandigheden en bij een scenario met gemiddelde economische omstandigheden. Daarin is het aandeel sociale huurwoningen 15% (3.100 woningen) respectievelijk 21% (4.500 woningen). In ongunstige economische omstandigheden kan die behoefte oplopen tot bijna 8.000 sociale huurwoningen, waarmee het benodigde aandeel oploopt tot 37%.

In alle scenario's betreft de extra behoefte aan middeldure koopwoningen (waarbij RIGO een bovengrens van € 279.000,- hanteert) in de periode tussen 2020 en 2030 ongeveer 6.000. De behoefte aan het middeldure huurwoningen is in de drie economische scenario's beperkt, met 400 tot 1.200 woningen. Deze twee segmenten zijn tot op zekere hoogte uitwisselbaar, althans uit oogpunt van woonlasten / betaalbaarheid.

Het accent in de extra woningbehoefte ligt in vergelijking met de bestaande woningvoorraad meer op de kleinere woningen, met name in de huursector. Vooral in het ongunstig economisch scenario is dit het geval. Bij het gunstiger economisch scenario neemt de behoefte aan zowel grote als kleine (tot 60 m2) koopwoningen toe. Er blijft behoefte aan extra eengezinswoningen.

Steeds meer bestaande eengezins-koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen doordat kinderen uit huis gaan, terwijl er ook nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die (net als jonge gezinnen in het verleden) ook zo 'n woning willen. Om hieraan te kunnen (blijven) voldoen zou meer bouwruimte beschikbaar moeten zijn. Het is daarom van belang om te proberen senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement, zodat er meer doorstroming komt. Hoe meer eengezinswoningen er uit de woningvoorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

Betekenis voor het project
Geconcludeerd wordt dat aan de in het plan opgenomen eengezinswoningen een grote behoefte is en het programma dus in overeenstemming is met de Woonagenda en het Woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft de 'Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040' op 3 maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en de Structuurvisie 2035 van Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen / omgevingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2040 zijn als volgt benoemd:

- wonen waar dorp en stad samenkomen;
- economisch krachtig en divers;
- ontspannen in het buitengebied;
- slim en stevig verbonden met onze netwerken.

De omgevingsvisie beschrijft de grondslagen die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Voor Hoofddorp zijn deze samengevat in de volgende opgaven voor de toekomst:

- Ontwikkel Hoofddorp door met nieuwe stedelijke woonmilieus, onder meer in het Stadscentrum Hoofddorp, in de stationsomgeving (waaronder Hyde Park) aan de noordkant van Hoofddorp (inclusief verlegging van de Weg om de Noord) en rond knooppunten bij HOV-haltes. Zorg dat samenhang tussen deze gebieden ontstaat. Neem de bestaande inwoners van Hoofddorp mee in deze ontwikkelingen.
- Ontwikkel Stadscentrum Hoofddorp tot een aantrekkelijke, duurzame en levendige stad met een hoogstedelijke allure voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen, ontmoeten en winkelen. Breng meer in brede zin meer kwaliteit aan en zorg voor verbeterde verbindingen en goede bereikbaarheid.
- Verbeter de bereikbaarheid van Hoofddorp bij het toevoegen van meer woningen.
- Voorkom dat bestaande noodzakelijke bedrijven geen plek meer hebben door ‘verdringing’ door nieuwbouw van woningen op (voormalige) bedrijvenlocaties. Stimuleer het vergroten van de levensduur van werklocaties, bijvoorbeeld door circulair en flexibel bouwen.
- Zorg dat de sociale cohesie, bereikbaarheid en veiligheid op orde blijft en versterkt wordt. Vooral in wijken die ouder worden en vergrijzen en waar nieuwe groepen bewoners komen wonen.

Betekenis voor het project
Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke inbreidingslocatie waarmee de betreffende kavel intensiever wordt bebouwd en 9 woningen worden toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee past het voorgenomen project binnen de geformuleerde doelstellingen in de omgevingsvisie.

3.4.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025

Om diversiteit in het woningaanbod in Haarlemmermeer, en ook Hoofddorp, te vergroten is het wenselijk hier nieuwbouw te realiseren in een centrum-stedelijk woonmilieu. Daarin gaat wonen in een grote woningdichtheid samen met werken, recreëren en winkelen. Hierin zullen veelal jonge starters en ouderen (empty-nesters) zich thuis voelen door de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. In het stadscentrum van Hoofddorp wordt ook ingezet op centrum-stedelijk-plus: dit kent een nog grotere woningdichtheid.

Het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 van de gemeente volgt de conclusies van de woningmilieu en woningbehoefte onderzoeken van Companen (2012) en Rigo/WiMRA (2017) en de laatst gemeten woningbehoeftenrapportages van het Rigo uit 2019.

Door demografische ontwikkelingen, het eenzijdige huidige woningaanbod in Haarlemmermeer (ruim 70% eengezinswoningen) en rijksbeleid is er een grote woningbehoefte onder starters en onder huishoudens die aangewezen zijn op ambulante zorg. Dit vraagt om een substantieel aanbod aan sociale huurwoningen. In het centrum-stedelijke woonmilieu zijn dit met name kleine appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Voor levensloopbestendige woningen die genoeg ruimte bieden voor het gebruik van een rolstoel is voor een appartement met 2 slaapkamers minimaal 70 m2 vloeroppervlakte nodig. In het najaar van 2019 wordt onderzocht hoeveel zorggeschikte woningen er in de nieuwbouw en bestaande voorraad nodig zijn.
Er is daarnaast een grote groep met een middeninkomen. Deze groep heeft geen toegang tot de sociale huur en wordt bij hun zoektocht naar een woning vaak voorbijgestreefd door kapitaalkrachtiger huishoudens of particuliere beleggers. Daarom is het belangrijk dat er veel betaalbare koop- en huurwoningen worden gebouwd. In het voorjaar van 2020 volgt een nader uitgewerkt programma middensegment.
Zowel in het segment 'laag' als het segment 'midden' moet voldoende aanbod in nieuwbouwplannen komen. Daarom wordt voor alle ontwikkelingen met meer dan 30 woningen een aandeel 50% betaalbaar gerealiseerd, samengesteld uit bijvoorbeeld 30% sociale huur en 20% middensegment huur- en/ of koopwoningen.
In het niet gereguleerde dure prijssegment (50% markt) bepalen de ontwikkelaars welk type woning zij bouwen. In het stadscentrum van Hoofddorp zal dit liggen in dure appartementen voor stellen zonder kinderen, expats of meer vermogende empty nesters enzovoort.

Betekenis voor het project
Er worden 10 koopwoningen voor jonge (startende) gezinnen gerealiseerd. Dit aantal ligt binnen de grens van 30 woningen waardoor er geen sprake is van verplicht gereguleerde huur of koop.

3.4.3 Nota betaalbaar wonen (2021)

De Nota betaalbaar wonen stelt voorwaarden aan woningbouwprojecten van meer dan 30 woningen. Doel is om mensen van alle inkomensgroepen in de gemeente te kunnen laten wonen en een wooncarrière op te kunnen laten bouwen. Van de nieuw te bouwen woningen moet 50% betaalbaar zijn voor mensen met een inkomen tot anderhalve keer modaal. Dit geldt zowel voor huur- als koopwoningen. Seniorenwoningen en zorgwoningen zijn nodig om de doorstroming van ouderen van een grote woning naar een passende woning mogelijk te maken.

De gemeente wil zorgen dat sociale huurwoningen kunnen worden toegewezen aan inwoners van Haarlemmermeer. Dit mag vanuit de huisvestingswet tot maximaal 30% van de sociale huurwoningen. Voor koopwoningen is er de verplichting voor de koper om er zelf in te gaan wonen voor minimaal vijf jaar. Als er meer dan 60 woningen worden ontwikkeld, wordt de projectontwikkelaar met klem geadviseerd om de verhuur van woningen bij een woningbouwcorporatie onder te brengen.

Betekenis voor het project
Het project heeft betrekking op minder dan 30 woningen. De Nota is niet van toepassing.

3.4.4 Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (2018)

Het aantal inwoners en ondernemers groeit zowel in Haarlemmermeer als in de regio. De druk op de verkeers- en vervoersnetwerken zal daardoor toenemen. Daarnaast zet de groei van de verkeersstromen van en naar de luchthaven de bereikbaarheid van de Multimodale Knoop Schiphol onder druk.

Uitganspunt voor de Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer 2018 is dat de reiziger zelf het beste bepalen met welke vervoersmiddel hij zijn reis kan maken. De visie zal worden gevolgd door een nieuwe meerjarige investeringsagenda waarbij overgebleven Deltaplanprojecten (uit het voorgaande verkeersbeleid) en middelen worden meegenomen en heroverwogen. Ook worden investeringen beter afgestemd met beheer- en onderhoudsplannen en zullen bereikbaarheidseffecten gemonitord blijven worden. In de Mobiliteitsvisie zijn de volgende ambities opgenomen:

a. Vrijheid van bewegen en vrijheid om een vervoermiddel te kiezen;
b. Ruimte voor innovatie voor het 'nieuwe bewegen';
c. Een efficiënt en flexibel mobiliteitssysteem: klaar voor de toekomst; door een slimme fasering, wat nodig is wordt aangelegd, ruimte voor toekomstige uitbreiding wordt gereserveerd. Uitgangspunt is 'eerst bewegen, dan bouwen';
d. Bestaande knelpunten in het netwerk oplossen;
e. Mobiliteit met oog voor de leefomgeving; overlast zoveel mogelijk beperken.
f. Veilig bewegen;
g. Evenwichtige ontwikkeling op de juiste plek, met de juiste functies;
h. Mobiliteit in en door Haarlemmermeer: gedeeld belang van gemeente, regio, rijk en bedrijfsleven;
i. Faciliteren van schone en stille mobiliteit;
j. Monitoring en indicatoren.

De mobiliteitsvisie benoemt vervolgens een aantal thema's waarvoor doelstellingen zijn benoemd. De relevante thema's zijn: auto, fiets, verkeersveiligheid en parkeren.

Betekenis voor het project
Het plan wordt uitgevoerd conform de doelstellingen van de mobiliteitsvisie. In paragraaf 4.6 worden de onderwerpen verkeer en parkeren verder uiteengezet.

3.4.5 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (2018)

Op 6 februari 2018 is in het college van Burgemeester en wethouders de nota ‘Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer’ vastgesteld. De beleidsregel is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde kaders 'Strategisch parkeerbeleid' (d.d. 16 maart 2017, nummer 2017.0005871). Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend. In de actualisatie van de parkeernormen zijn zeer kleine woningen (tot 40 m2 woonoppervlak) en goedkopere sociale huurwoningen als aparte categorieën toegevoegd in de parkeernormentabel.

De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht In maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie. Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst. Er zullen in nieuwe (bestemmings)plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.

Betekenis voor het project
De in het plan opgenomen parkeervoorzieningen zijn passend binnen het parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer. Zie paragraaf 4.6 voor de sluitende berekening.

3.4.6 Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer

Het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022) geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen moet daartoe worden ingezet op:

1. Koele woon- en werkomgeving: zorgen voor voldoende koelte en schaduw bij verblijfsplekken, met extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals senioren, bewoners van verzorg- en verpleeghuizen, basisschoolleerlingen en patiënten van ziekenhuizen.
2. Droogtegevoeligheid verminderen: vergroten van de beschikbaarheid van zoet grond- en oppervlaktewater door terugdringen van zoute kwel en het vasthouden van zoete kwel; inzetten op het opslaan van water; waar mogelijk regenwater in de bodem laten infiltreren.
3. Waterrobuuste leefomgeving: terugdringen van het water waar het moet, ruimte geven aan het water waar het kan. Om wateroverlast door regenval te beperken is een belangrijk principe regenwater opvangen waar het valt: vasthouden, bergen en afvoeren. Water vasthouden is voor de korte termijn, zoals in een wadi of op straat. Daarna kan het water infiltreren in de bodem of afgevoerd worden. Het bergen van water is voor de langere termijn, zoals in een waterberging en oppervlaktewater. Water afvoeren kan via een hemelwaterriool of oppervlaktewater.
   Om tot deze ambities te komen zijn er basisveiligheidsniveaus geformuleerd. Dit zijn de minimale normen waaraan ontwikkelingen moeten voldoen om klimaatbestendig te worden.

Voor een ontwikkelgebied > 5000 m2 is een onderzoeksplicht, waarbij alle in het beleid benoemde basisveiligheidsniveaus van toepassing zijn. Er kan alleen worden afgeweken van deze normen wanneer in het onderzoek is aangetoond dat een norm niet van toepassing is. In het ontwerp kunnen de basisveiligheidsniveaus worden gezien als een uitwerking van bijvoorbeeld de groen- of wateropgave. Dus aan te leggen groen of water, groene of waterrijke koelteplekken die voldoen aan de water-, groen- en basisveiligheidsnormen, geven al invulling aan klimaatadaptatie. In een klimaatplan worden de resultaten van het onderzoek en de voorwaarden voor de (her)inrichting van het plangebied opgenomen.
Voor plannen waar al afspraken zijn gemaakt over het ontwerp voordat dit beleid werd vastgesteld, wordt uitgegaan van die afspraken.

Betekenis voor het project
In paragraaf 4.12 wordt beschreven hoe wordt omgegaan met duurzaamheidsaspecten en klimaatbeleid.

3.4.7 Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030

Met het 'Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030' is beleid opgesteld voor het ondergrondse erfgoed. In dit beleid is een verwachtingskaart en een beleidskaart opgenomen. Op de verwachtingskaart is te zien wat de verwachting is op archeologische vondsten naar aanleiding van onderzoek van historische kaarten en eerdere vondsten. Als er nieuwe vondsten zijn gedaan wordt de kaart daarop bijgewerkt. De beleidskaart geeft aan wanneer er verder onderzoek gedaan moet worden als de bodem verstoord wordt. Naar aanleiding van de verwachtingen zijn zes regimes ingevoerd. De grootte van het plangebied en de diepte van de grondverstoring bepalen of er onderzoek gepleegd moet worden.

Erfgoedvisie gemeente Haarlemmermeer 2020-2030
Het doel van het beleid over archeologie en cultuurhistorie is het erfgoed van Haarlemmermeer goed te beheren en te bewaren voor toekomstige generaties en de kracht van het erfgoed te benutten voor de economische, ruimtelijke en culturele ontwikkeling van Haarlemmermeer. Het gaat hierbij om archeologische vondsten, infrastructurele elementen, cultuurlandschappen, gebouwde of groene monumenten als en immaterieel erfgoed zoals verhalen en tradities. Voor archeologie is het beleid verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma en een nieuwe beleidskaart (2020).

Betekenis voor het project
In paragraaf 4.4 is het onderwerp archeologie verder uiteengezet.

3.4.8 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer (2020)

Om de gemeentelijke voorschriften van de welstandsnota's Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude te harmoniseren is de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer' vastgesteld. De Welstandsnota 2013 Haarlemmermeer en nota Welstand Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2015, zijn bij deze nota opgenomen. De welstandsnota's werken aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails. Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van het bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota's vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw.

Betekenis voor het project
Het plan voldoet aan de nota.

3.4.9 Natuurvisie

In de Natuurvisie staan de doelen en ambities van de gemeente over natuur en biodiversiteit. Het grootste doel is de biodiversiteit binnen onze gemeente te vergroten. Hiertoe zijn streefbeelden opgesteld voor de landschappelijke categorieën stedelijk, agrarisch en natuur- en recreatiegebied. Er is ook streefbeeld opgesteld voor het realiseren van een groen-blauwe structuur van ecologische verbindingen. Door uit te gaan van een aantal uitvoeringsprincipes wordt de komende decennia toegewerkt. Deze beelden en principes geven ook handvatten voor samenwerking, educatie en participatie met gebiedspartners, -partijen en inwoners, ondernemers en instellingen. Met deze Natuurvisie willen we bereiken dat:

- de biodiversiteit zichtbaar en beleefbaar is voor de inwoners en bezoekers van de gemeente;
- iedereen in Haarlemmermeer zich mede-eigenaar voelt van de natuur en zich in wil zetten voor het behoud hiervan. Dit geldt voor inwoners, ondernemers, bezoekers en voor de gemeente;
- er een grote variatie aan biotopen aanwezig is met daarin vitale populaties van planten- en diersoorten en dat verbindingen tussen de leefgebieden aanwezig zijn;
- waar zich mogelijkheden voordoen, kansen worden aangegrepen om de biodiversiteit te vergroten;
- in al ons functioneren met zorg wordt omgegaan met de ecologische kwaliteiten van de stedelijke omgeving en het buitengebied;
- wij het beheer van het eigen areaal richten op versterking van de biodiversiteit.

Waar mogelijk worden uitvoeringsprincipes gezamenlijk opgepakt met of in andere ruimtelijke processen zoals (herziening van) de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR), bestemmingsplannen, projecten en het dagelijks beheer van de openbare ruimte. De uitvoeringsprincipes van de Natuurvisie worden hierbij afgewogen samen met en overeenkomstig de (toekomstige) visies Landschap en recreatie, Polderlinten en de andere onderwerpen die vallen onder de Omgevingsvisie en het ruimtelijk afwegingskader. Natuur wordt daarmee integraal onderdeel van het afwegingskader in omgevingsvraagstukken, zoals de Omgevingswet vereist.

Betekenis voor het project
In paragraaf 4.5 is het onderwerp natuur verder uiteengezet.

3.5 Conclusie beleidskaders

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

4 Milieu- en omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

4.2.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

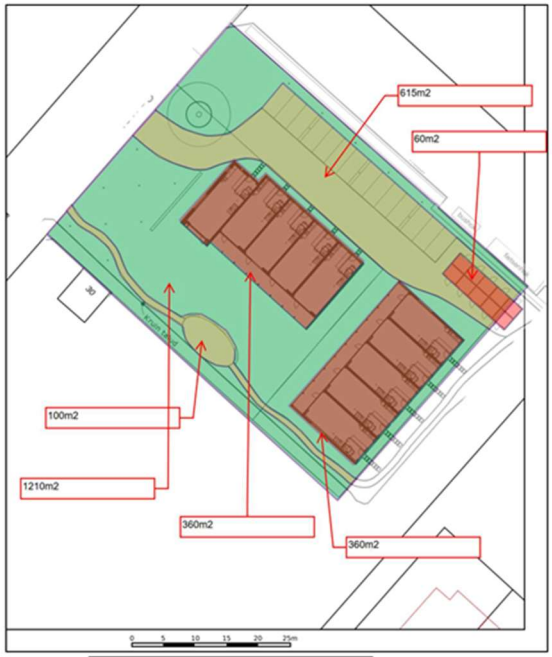
Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019
Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater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

4.2.2 Onderzoek

Het hemelwater wordt gescheiden opgevangen en geloosd op de omliggende sloten. Per saldo neemt met de ontwikkeling het verharde oppervlak van de locatie niet toe (toename bebouwing ca. 100 m2, afname (half)verharding ca. 785m2). Hiermee is er conform de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie benodigd.



Bestaande situatie	
bebouwing	680 m2
(half)verharding	1500 m2
groen	525 m2
	2705 m2



Toekomstige situatie	
bebouwing	780 m2
(half)verharding	715 m2
groen	1210 m2
	2705 m2

4.2.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

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

4.3.2 Onderzoek

Door Milieutechniek ZVS Eemnes BV is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[1] (projectnummer BO422261, 15 juli 2022). In vervolg daarop is door het zelfde bureau ook een nader bodem- en verhardingsonderzoek uitgevoerd[2] (projectnummer BO422276, 5 augustus 2022).

Bij het nader onderzoek is uitgevonden dat ter plaatse van inspectiegat AG3 circa 6 m^3 (15 m^2 bij 0,3 meter) is verontreinigd met asbest tot boven de restconcentratienorm. Voor een asbestverontreiniging is het volumecriterium niet van toepassing: Ongeacht het volume dient deze verontreiniging te worden gesaneerd.

Geadviseerd wordt om een plan aan aanpak op te stellen en de verontreiniging te laten saneren. Doordat sprake is van een asbestverontreiniging in fundatie (en niet in de bodem), valt deze verontreiniging onder het Besluit asbestwegen Wms en is het Rijk het bevoegd gezag, de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) neemt dit voor hun waar.

Ter plaatse van peilbuis 06 is de kleilaag van 1,0 tot 1,5 m-mv sterk verontreinigd met minerale olie (petroleum). Dit geeft bij een geschat oppervlak van 30 m2 een volume van 15 m3. Deze zal zijn ontstaan door de petroleumtank welke in 1984 buiten gebruik is genomen. Hierdoor is geen sprake van een ernstige verontreiniging en is er, in principe, geen saneringsplicht. Echter, bij ontwikkeling zal deze verontreiniging waarschijnlijk dienen te worden gesaneerd.

Voor de omgevingsvergunning wordt geadviseerd om met de gemeente in overleg te treden, een plan van aanpak voor de sanering te laten opstellen, de verontreiniging te saneren en een evaluatie hiervan te laten opstellen.

Geadviseerd wordt om beide verontreinigingen door een BRL 7000 gecertificeerd aannemer onder een BRL 6000 gecertificeerde milieukundig begeleider te saneren en om hierbij gelijk de petroleumtank onder KIWA certificaat te saneren door verwijdering. Mogelijk dient hiervoor de vervallen opstal eerst te worden gesloopt.

4.3.3 Conclusie

Er dient te worden gesaneerd. Deze sanering wordt voor aanvang van de bouw uitgevoerd conform de richtlijnen. Na sanering vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

4.4.1 Wettelijk kader

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

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

[1] Verkennend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 15 juli 2022.

[2] Nader bodem- en verhardingsonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 5 augustus 2022.

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

4.4.2 Betekenis voor het project

In het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijkemonumenten aanwezig.

4.4.3 Conclusie

Er is vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

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

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de nieuwe Wet Natuurbescherming van belang:

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

Er worden in de Wet Natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4 van de Wet Natuurbescherming. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt

ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoren van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:
Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

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

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

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

4.5.2 Onderzoek
Ten behoeve van het project is door Bureau Aandacht Natuur een natuurtoets uitgevoerd[3] (rapport van 24 maart 2023) waarbij ook het onderdeel Stikstofdepositie is betrokken.

Gebiedsbescherming
Gezien de ligging van de projectlocatie in de dorpskern van Hoofddorp, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid, zijn er met uitzondering van een stikstofdepositie geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebieden. Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is dan ook een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de stikstofemissie bij een worstcase benadering, waarbij zowel de uitvoeringsfase als de gebruiksfase van het planvoornemen in één rekenjaar zijn doorgerekend (zonder de referentiesituatie), toeneemt met 74,3 kg NOx per jaar en 1,9 kg NH3 per jaar.

Middels het programma Aerius is de nieuwe situatie ingevoerd en doorgerekend. Hieruit blijkt dat het nabij gelegen Natura 2000 gebied Kennemerland geen overschrijding verkrijgt door de

[3] Natuurtoets Wet natuurbescherming, Bureau Aandacht Natuur 24 maart 2023

(extra) stikstofdepositie van de beoogde werkzaamheden en de gebruiksfase. Aan de hand van de gehanteerde inzet, zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger van de 0,00 mol/ha/j.
De beoogde plannen vinden verder niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Bijzonder Provinciaal Landschap, de NNN of een natuurverbinding. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de overige aspecten van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.

Soortenbescherming

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen in of rond de planlocatie. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2023) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels
Binnen het projectgebied zijn er geen waarnemingen gedaan of sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van vogelsoorten met een jaarrond beschermde rust- en verblijfplaats. Aangezien het dak van de woning is voorzien van snelleggers en geen openingen heeft bij dakranden en langs goten, vormt de woning geen geschikte broedplaats voor soorten als huismus en gierzwaluw. De opstallen zijn voornamelijk voorzien van stalen damwandplaten en ook in schuren zijn geen (oude) nestlocaties van huismussen aangetroffen. Ook andere mogelijkheden of sporen die wijzen op de aanwezigheid van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet waargenomen binnen de projectlocatie. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag naar de aanwezigheid van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Vleermuizen en andere soorten
Op basis van de ligging, de uiterlijke kenmerken en het gebruik van het plangebied heeft de projectlocatie naar verwachting geen functie als leefgebied van kleine marterachtigen zoals wezel, hermelijn en bunzing. Ook met betrekking tot steenmarter zijn geen aanwijzingen gevonden (uitwerpselen of prooiresten) dat deze soort een vaste rust- en verblijfplaats heeft binnen het plangebied. Met de voorgenomen sloop van de woning en de herinrichting van het plangebied is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag ten aanzien van marterachtigen niet noodzakelijk.

Gezien de ligging en het gebruik van het plangebied wordt niet verwacht dat andere, zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten voorkomen op de projectlocatie. Met betrekking tot andere zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan worden verwacht dat het projectgebied van beperkt belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen woning en bijbehorende opstallen vormen geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarbij maakt het erf geen onderdeel uit van de doorlopende groenstructuren zoals de watergang langs de projectlocatie en de bomenrijen langs de Altenbrug. Gezien de ligging van het erf aan de open en sterk verlichte rotonde Leenderbos-Altenburg, wordt niet verwacht dat de projectlocatie een (belangrijke) functie heeft als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. Voor de voorgestane sloop is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

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

4.6 Verkeer en parkeren

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

Verkeer
De woningen worden ontsloten via de IJweg. Deze weg is een 30 km weg met uitzondering van de wegvakken vlak voor de rotonde. Er wordt gebruik gemaakt van één ontsluitingsweg op de IJweg. De te verwachten toename van de verkeersgeneratie staat een goede verkeersafwikkeling op de IJweg niet in de weg.

De bereikbaarheid van de projectlocatie met het openbaar vervoer is erg goed. Direct aan het perceel grenst een bushalte. Deze bus rijdt rechtstreeks naar de Zuidas in Amsterdam. Te-vens is de route van de Zuidtangent nabij gelegen (de lijn kruist 'onze' buslijn).

Parkeren
Aan de hand van het Handboek parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer 2018 is met het beoogde woningtype en de norm 'ster stedelijk, rest bebouwde kom, minimum' onderstaande parkeerbehoefte bepaald.

In het plan zijn conform de uitkomst van de onderstaande berekening 14 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen.

Type	Norm (gemiddeld)	Aantal woningen	Autonome parkeervraag
Rijwoningen	1.4	10	14
Totaal		**10**	**14**

4.7 Geluid wegverkeer

4.7.1 Wet- en regelgeving

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

Industrielawaai
Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's

nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

4.7.2 Onderzoek

Voor dit project is onderzoek naar de geluidbelasting uitgevoerd[4]. Dit onderzoek heeft betrekking op de wettelijke geluidbronnen. Het aspect geluid dat betrekking heeft op de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied komt aan de orde in paragraaf 4.10.

Het plan is gelegen binnen de geluidszone van de gezoneerde Leenderbos en Altenburg die de oost-west verbinding vormen. De IJweg is een 30 km weg met uitzondering van de wegvakken vlak voor de rotonde.

Vanwege de Altenburg / Leenderbos is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB ter plaatse van het westelijke bouwblok en 54 dB ter plaatse van het oostelijke bouwblok.
Vanwege de IJweg bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB ter plaatse van het westelijke bouwblok.

Voor deze geluidsbelasting is ontheffing mogelijk.

Voor alle woningen is sprake van een geluidsluwe gevel. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden die gesteld worden aan het verlenen van een hogere waarde en is ontheffing mogelijk.

Voor die gevels waar sprake is van een verhoogde geluidsbelasting zijn mogelijk maatregelen nodig vanwege de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij kan worden uitgegaan van het cumulatieve wegverkeersgeluid.

4.7.3 Conclusie

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

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

[4] Onderzoek geluidbelasting, M+P, rapportnummer M+P.ROW.23.01.1 van 21 april 2023

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

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

4.8.2 Betekenis voor het project

Vanwege de verkeersintensiteiten van de IJweg en Altenburg en de afstand tussen de nieuwe woningen en deze twee wegen is onderzoek[5] naar de luchtkwaliteit uitgevoerd.
De berekende concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5) ter plaatse van het plangebied bedragen respectievelijk 15, 16 en 8 µg/m3 en liggen daarmee ruim onder de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentraties uit de Wet milieubeheer. De concentratiebijdrage van het extra verkeer ten gevolge van het plan is verwaarloosbaar.

Ter plaatse van het plangebied is inzake luchtkwaliteit sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wet- en regelgeving

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

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

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

4.9.2 Betekenis voor het project

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Binnen de Haarlemmermeer zijn weggedeelten aangewezen als verplichte route voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. In en

[5] Onderzoek Luchtkwaliteit, Peutz, rapportnummer H 8789-2-RA van 23 februari 2023

nabij het plangebied bevinden dergelijke routes zich niet. Vervoer van gevaarlijke stoffen ter bevoorrading van risicovolle inrichtingen vindt op beperkte schaal plaats over de Nieuwe Bennebroekerweg. Het aantal transportbewegingen is dermate klein dat geen sprake is van relevante risico's langs deze transportas.
Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een ondergrondse buisleiding met gevaarlijke stoffen.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

4.10.2 Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging.
In het geval van het perceel IJweg 1168 is sprake van functiemenging. Daarbij is het perceel ook gelegen aan een drukke doorgaande weg. Om deze reden kunnen de richtafstanden, voor zover relevant, met één afstandsstap worden verlaagd.
Ten zuiden van de projectlocatie is een kleinschalig volktuincomplex gelegen. De gronden zijn in gebruik als moestuinen en er is geen noemenswaardige bebouwing toegestaan. Er gelden geen richtafstanden tussen moestuinen en woningen.
Aan de overzijde van de IJweg op nummer 1129 is een groothandel voor diervoeding aanwezig. Deze bedrijfsactiviteiten kwalificeren als milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De feitelijke afstand tussen de nieuwe woningen en het bouwvlak van de groothandel bedraagt ruim 90 meter.
De voetbalvelden van SV Hoofddorp liggen weer achter de groothandel voor diervoeding op een afstand van circa 150 meter. Deze afstand zorgt er voor dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten.

Er is ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Luchtvaartverkeer

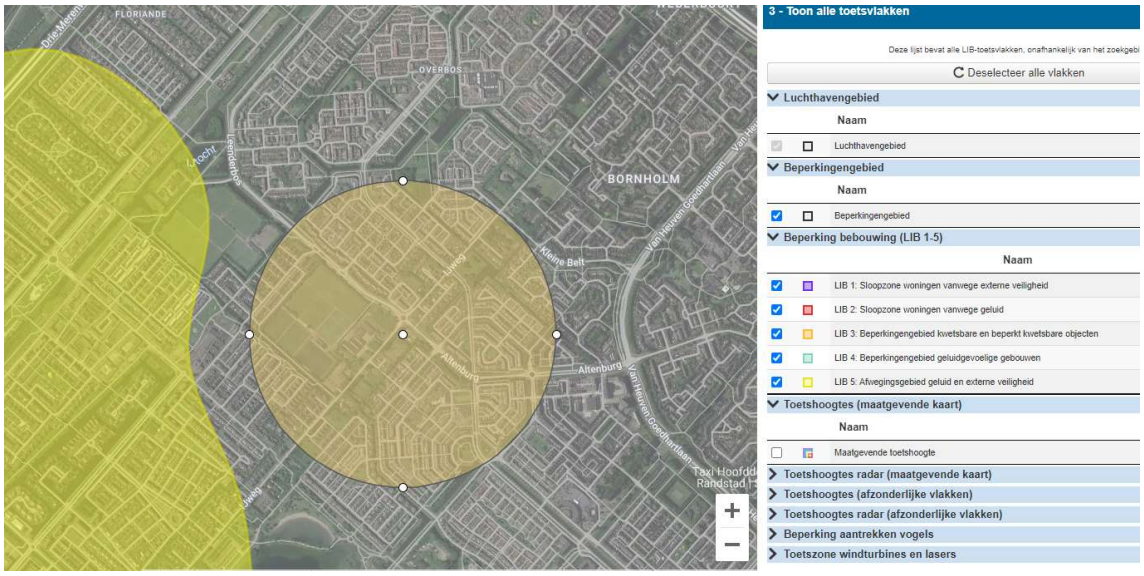
4.11.1 Wet- en regelgeving

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

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

4.11.2 Inventarisatie

Het plangebied ligt binnen het hoogtebeperkingengebied. De bouwmogelijkheden in het plan blijven hier met een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter ruim onder.
Het plangebied ligt buiten de 20 Ke contour.



Afbeelding 5.1: Plangebied ten opzichte van 20 Ke contour

4.11.3 Conclusie

Het aspect luchtvaartverkeer vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

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

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

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

Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam
De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft de ambitie uitgesproken om de gebouwde omgeving al grotendeels aardgasvrij te maken per 2035. Dat zorgt voor een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad binnen de regio. Om die opgave niet groter te maken dan die nu al is, is het een logische stap als regio zo snel mogelijk aan de slag te gaan met aardgasvrije nieuwbouw. De MRA heeft de betrokken gemeenten opgeroepen om een intentieovereenkomst aan te gaan met als doel alle nieuwbouwprojecten voortaan aardgasvrij te realiseren. Dit sluit aan op de gezamenlijke afspraken in de MRA en het beleid zoals hierboven verwoord. Door dit gezamenlijk als regio te doen ontstaat ook een gelijk speelveld voor ontwikkelaars. Deze overeenkomst is op 1 februari 2018 door de gemeente Haarlemmermeer ondertekend.

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

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

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

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

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

4.12.3 Betekenis voor het project

De woningen worden duurzaam gebouwd, waarbij onder andere de volgende maatregelen worden gebruikt:
- De woningen worden Aardgasvrij gerealiseerd;
- De woningen worden verwarmd middels een lucht-water warmtepomp;
- De woningen voldoen aan de door gemeente gestelde GPR-eisen voor het duurzaam bouwen van gebouwen;
- Op de daken worden zonnepanelen (PV-panelen) aangelegd.
- De woningen worden voorzien van 'tripple' beglazing.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

5 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.1.1 3.1.1 overleg

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

Reacties per overlegpartner:

Opmerkingen ……..
Gemeentelijke reactie hierop. ……

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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