Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project	*Beyerinckstraat 8 Hoofddorp*
Status	*1.0*
Projectnummer	*23193*
Kenmerk	*23193.01*
Datum	*25 juli 2025*
Auteur	*mr. A.B. Groeneveld*
Controle	*drs. I.M. Dias*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	6
1.4	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	9
1.5	Leeswijzer	9
2	Omschrijving situatie en beoogd project	10
3	Onderbouwing inpassing en participatie	13
3.1	Onderbouwing inpassing van het project	13
3.2	Participatie	13
3.3	Betrekken van andere overheidsinstanties	14
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Omgevingswaarden	19
4.4	Gemeentelijk beleid	19
5	Resultaten onderzoeken milieu- omgevingsaspecten	30
5.1	Beschermen van de gezondheid	30
5.2	Milieubelastende activiteiten	31
5.3	Geluid door activiteiten	31
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.5	Geur	36
5.6	Bodemkwaliteit	37
5.7	Explosieven	38
5.8	Wegen, verkeer en parkeren	40
5.9	Externe veiligheid	43
5.10	Natuur	45
5.11	Water en watersysteem	47
5.12	Cultureel erfgoed en archeologie	50
5.13	Milieuzonering	52
5.14	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	53
5.15	Kabels en leidingen	54
5.16	Bezonning	56
5.17	Trillingen	57
5.18	Beperkingengebieden	58
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	60
6.1	Financieel economische haalbaarheid	60
6.2	Nadeelcompensatie	60
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7	Conclusie ETFAL	61

Bijlagen

1. Stikstofdepositieonderzoek MBH Consult
2. AERIUS_projectberekening_20250723100012_RSpYqxxbxv4u_bouwfasebeoogdegebruiksfase

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In opdracht van Ymere heeft Mees Ruimte & Milieu een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van de transformatie van het bestaande bedrijfspand aan de Beyerinckstraat 8 te Hoofddorp naar een woonfunctie. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (hierna: BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde 'Goede Onderbouwing van (de effecten op) de Fysieke Leefomgeving' (hierna: GOFLO). Voorliggende rapportage betreft de GOFLO, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL).

1.2 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen de Beyerinckstraat op de hoek met de Leeghwaterstaat. De gronden zijn kadastraal aangewezen met de kadastrale aanduidingen HLM03-K-7758 van de kadastrale gemeente Haarlemmermeer.

Figuur 1. Projectlocatie aangeduid (bron: eigen bewerking QGIS)



1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het “Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer” (/akn/nl/act/gm0394/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 4 juni 2025 en in werking per 3 juli 2025. De projectlocatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet in een definitief omgevingsplan. Op de locatie van de beoogde ontwikkeling zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer, gepubliceerd op 4 juni 2025 en inwerking getreden op 3 juli 2025;
- Bestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels – partiële herziening”, vastgesteld op 9 maart 2023 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer;
- Bestemmingsplan “Parapluplan wonen”, vastgesteld op 10 maart 2022 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer;
- Bestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels”, vastgesteld op 4 oktober 2018;
- Bestemmingsplan “Hoofddorp Oost”, vastgesteld op 24 mei 2012;
- TAM-voorbereidingsbesluit ‘Voorbeschermingsregels bodem’, vastgesteld op 28 november 2023;
- TAM-voorbereidingsbesluit ‘Voorbeschermingsregels staalslakken’, vastgesteld op 28 november 2023.

1.3.1 Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer

Het omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer is een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer en is voor het laatste gewijzigd op 4 juni 2025 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanwijzing bodemfunctieklasse Wonen. De gebiedsaanwijzing Bodemfunctieklasse Wonen is de geometrische begrenzing van de bodemfunctieklasse Wonen voor het toepassen van grond of baggerspecie als bedoeld in artikel 5.89p, eerste lid, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In artikel 22.26 is opgenomen dat het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

1.3.2 Bestemmingsplan “Hoofddorp Oost”

Het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” is vastgesteld op 24 mei 2012 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Ter plaatse van de projectlocatie is de bestemming ‘Dienstverlening’ van toepassing. Ter plaatse van de gehele bestemming geldt een bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” (bron: eigen bewerking QGIS)



1.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van een woonfunctie is niet mogelijk binnen de bestemming ‘Dienstverlening’, waardoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan en daarmee het omgevingsplan.

1.3.3 Parapluplan parkeerregels

Het bestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels” is vastgesteld op 4 oktober 2018 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. Het bestemmingsplan is op 9 maart 2023 partieel herzien door de gemeenteraad van de Haarlemmermeer. In het bestemmingsplan is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4, indien:

a. voor wat betreft het parkeren op eigen terrein: indien op andere wijze in voldoende mate ruimte wordt gereserveerd, ingericht en in stand wordt gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;
b. voor wat betreft het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden: indien aanpassing van het (bouw)plan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

1.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een dienstverleningsfunctie naar een woonfunctie. Hiervoor wordt de parkeerbehoefte opgevangen in het openbaar gebied. In paragraaf 5.8 wordt de toetsing aan het beleid uitgewerkt.

1.3.4 Parapluplan wonen

Het bestemmingsplan “Parapluplan wonen” is vastgesteld op 3 oktober 2022 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van een woning. In artikel 3.3 is opgenomen dat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt 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 met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties;
c. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

Een huishouden is een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.3.4.1 Relatie tot de ontwikkeling

In het plan wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt. Met de realisatie van de woonfunctie wordt aangesloten bij de definitie voor woningen en een huishouden.

1.3.5 Parapluplan datacenters

Het bestemmingsplan “Parapluplan datacenters” is vastgesteld op 22 oktober 2020 en regelt het gebruik en de locatie van datacenters in de gemeente Haarlemmermeer.

1.3.5.1 Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen datacenter mogelijk gemaakt, waardoor het bestemmingsplan geen invloed heeft op de beoogde ontwikkeling.

1.3.6 TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels bodem

Het college van burgemeester en wethouders heeft het TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels bodem genomen op 28 november 2023. Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

1.3.6.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling is vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats, waardoor geen bodemonderzoek noodzakelijk is. In paragraaf 5.6 is dit onderdeel nader uitgevoerd.

1.3.7 TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels staalslakken

Het college van burgemeester en wethouders heeft het TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels staalslakken genomen op 28 november 2023. Dit voorbereidingsbesluit is genomen voor het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie.

1.3.7.1 Relatie tot ontwikkeling

Bij de beoogde ontwikkeling worden geen staalslakken toegepast.

1.3.8 Strijdigheden met het omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Hieruit volgt dat de ontwikkeling niet past binnen de bestemming 'Dienstverlening' en hiervoor moet afgeweken worden van het omgevingsplan.

1.4 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Als een aanvraag in strijd is met het omgevingsplan, is een motivering noodzakelijk om een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan te nemen dan wel een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen.

In artikel 4.2 Omgevingswet staat namelijk dat de aanvrager moet aantonen dat na realisatie van het initiatief sprake zal zijn van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Dit kan aangetoond worden met een motivering bij het betreffende besluit. De gemeente Haarlemmermeer heeft een format opgesteld om duidelijk te maken welke informatie nodig is om tot deze motivering te komen. Voorliggende GOFLO, opgesteld conform dit format, dient als motivering van de vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

1.5 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie en het project (de beoogde ontwikkeling) omschreven.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk wordt de planologische en stedenbouwkundige onderbouwing beschreven.
- Hoofdstuk 4: In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk omschrijft de milieu- en omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de ETFAL.

2 OMSCHRIJVING SITUATIE EN BEOOGD PROJECT

De Beyerinkstraat is gelegen aan de rand van Hoofddorp-Centrum. De projectlocatie is gesitueerd naast enkele eengezinswoningen en ligt tegenover een massagesalon.

Figuur 3. Projectlocatie (bron: eigen bewerking QGIS)



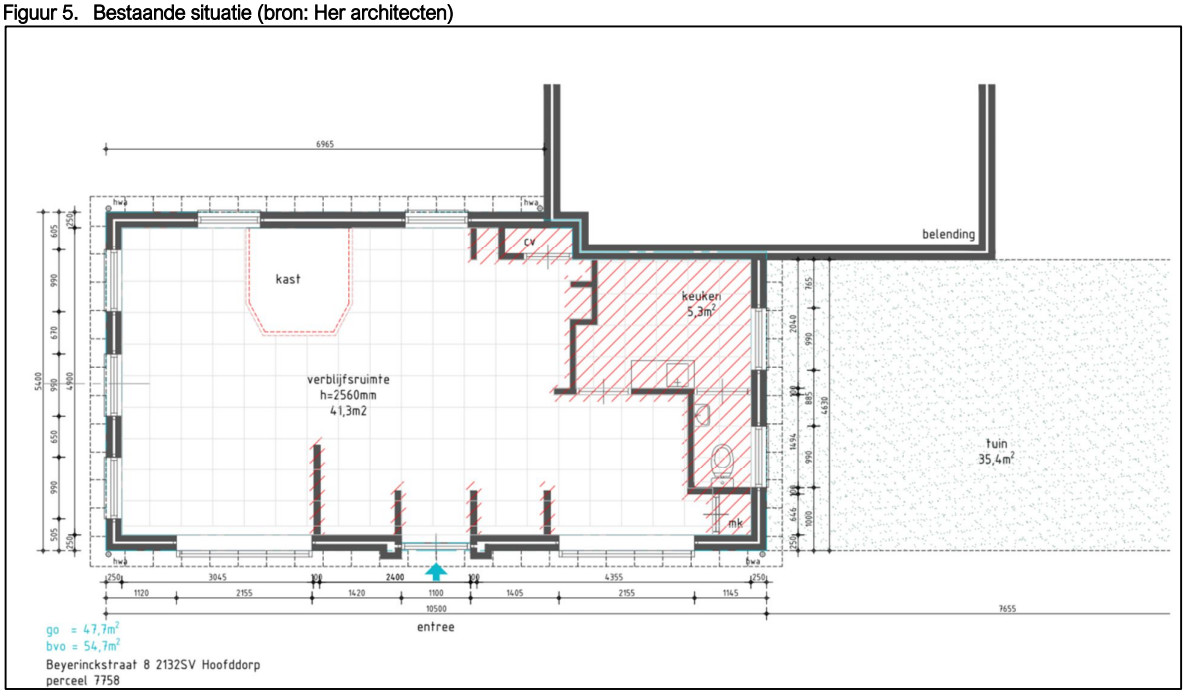
Aan de Beyerinckstraat 8 is een gebouw gevestigd dat lange tijd dienst heeft gedaan als bedrijfsruimte. Zo was in het gebouw een kapperszaak gevestigd. Onlangs is de bedrijfsruimte aan de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp Oost leeggekomen. De ondernemer, de kapperszaak, heeft het huurcontract opgezegd.

Figuur 4. Kapsalon Ton Jutte, Beyerinckstraat 8 in 1985

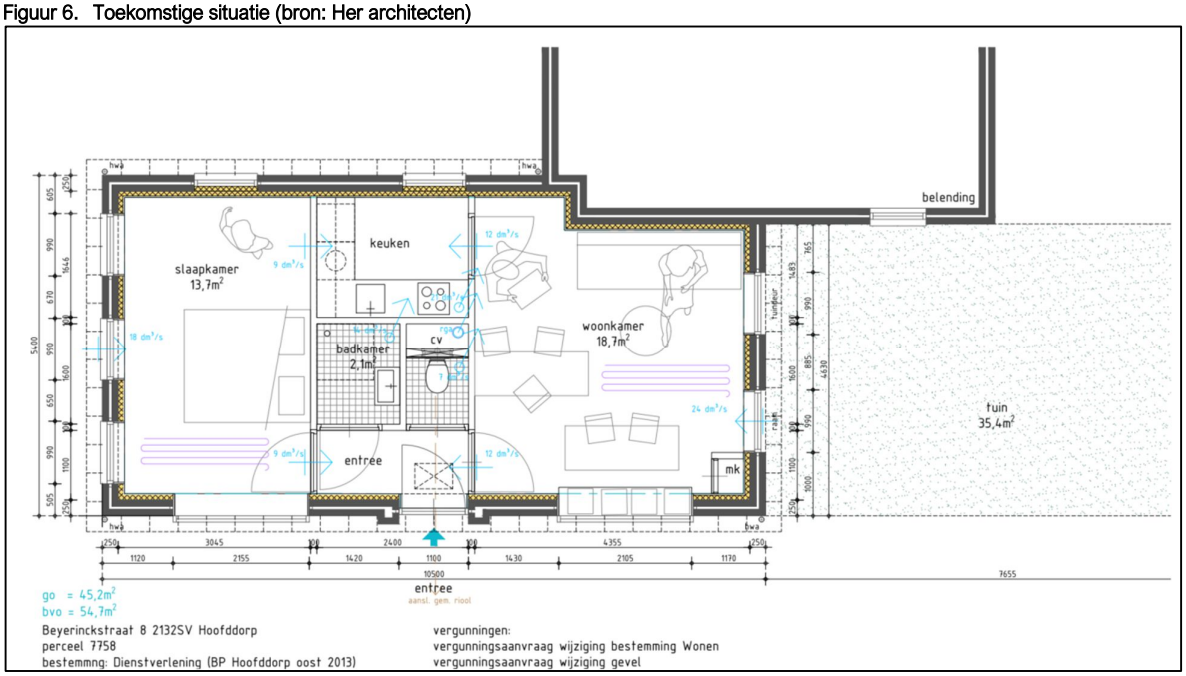


Door Ymere is er onderzoek gedaan naar de meeste wenselijke toekomstige invulling van het pand. Uit onderzoek blijkt dat het moeilijk is om het pand als bedrijfsruimte te verhuren. Daarnaast is de vraag naar sociale huurwoningen bijzonder groot, en dan vooral naar kleine sociale huurwoningen. Om deze reden wenst Ymere om de bedrijfsruimte te transformeren naar woonruimte in het sociale segment.

Figuur 5. Bestaande situatie (bron: Her architecten)



Figuur 6. Toekomstige situatie (bron: Her architecten)



3 ONDERBOUWING INPASSING EN PARTICIPATIE

3.1 ONDERBOUWING INPASSING VAN HET PROJECT

De gewenste ontwikkeling van een woonfunctie is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost”, als onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming ‘Dienstverlening’. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om met een omgevingsplanactiviteit de woonfunctie mogelijk te kunnen maken. Deze afwijking ziet alleen toe op een afwijking van de functie. Het bestaande gebouw blijft behouden en wordt niet uitgebreid waardoor binnen het bouwvlak wordt gebleven. Het plan is daarom voor het overige in overeenstemming en daarom inpasbaar op de projectlocatie.

3.1.1 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing

De afwijking van het omgevingsplan richt zich enkel op de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een woonfunctie. De planologische effecten van deze wijziging zijn beperkt en passen binnen de stedelijke structuur van de omgeving. Omdat de ontwikkeling een transformatie betreft, blijft de stedenbouwkundige structuur van de wijkonveranderd.

Hoewel een woonbestemming een ander gebruik van het pand met zich meebrengt, zijn de gevolgen voor de omgeving marginaal. Waar de activiteiten van de kapperszaak zich voornamelijk overdag afspeelden, zal het gebruik van woonruimte meer verspreid zijn over de dag en avond. Het is onwaarschijnlijk dat deze wijziging tot overlast zal leiden, integendeel, de parkeerdruk zal overdag afnemen omdat bewoners meestal gedurende de dag elders zijn.

Het pand bevindt zich in een omgeving die grotendeels bestemd is voor wonen. Het toevoegen van een woonfunctie aan dit pand sluit dan ook goed aan bij de bestaande stedelijke context.

Uit overleg met de bedrijfsmakelaar is naar voren gekomen dat het vaak lastig blijft om bij het aanbieden van bedrijfsruimte een geschikte huurder te vinden die past bij de omgeving. Daarnaast is de behoefte aan woonruimte in de sociale huursector, met name aan kleinere woningen, aanzienlijk. De voorgestelde transformatie biedt de mogelijkheid om aan deze vraag te voldoen zonder aanzienlijke negatieve effecten op de omgeving teweeg te brengen. Op basis daarvan is het planologisch verantwoord om de bedrijfsruimte een woonfunctie te geven.

3.2 PARTICIPATIE

Artikel 7.4 Omgevingsregeling bevat aanvraagvereisten over participatie. Het aanvraagvereiste participatie geldt voor alle omgevingsvergunningen. Dus zowel voor:

- de van rijkswege aangewezen vergunningplichtige activiteiten; en voor
- de decentraal aangewezen vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in een omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit vergunningen).

Eventuele participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. Hierbij dient te worden aangegeven of belanghebbenden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn

betrokken en zo ja, op welke wijze. Tevens dienen de resultaten van de participatie weergegeven te worden en wat er met de uitkomsten van de participatie is gedaan.

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.

Bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet in ieder geval aangegeven worden of geparticipeerd is. Er is geen vastgesteld beleid hoe participatie vormgegeven moet worden. De wijze van participeren is daarmee vormvrij en ter keuze van ontwikkelaar. Er heeft nog geen participatiebijeenkomst plaatsgevonden, maar de buren worden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling.

3.3 BETREKKEN VAN ANDERE OVERHEIDSINSTANTIES

PM

4 BELEID

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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.

<u>De vier prioriteiten</u>
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.*

<u>Drie afwegingsprincipes</u>
Het doel van de NOVI 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.*

4.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woonfunctie ter plaatse van het projectgebied. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het beleid voor de ontwikkeling van deze locatie wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente. De nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes staan niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkeling. Gemotiveerd kan worden dat de ontwikkeling juist een bijdrage kan leveren aan de nationale belangen, waaronder het bevorderen van de duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

4.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling belemmert de nationale belangen, de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda en de afwegingsprincipes uit de NOVI niet. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. De rijksomgevingswaarden luiden als volgt:

- Lucht
- Waterveiligheid primaire waterkeringen
- Oppervlaktewaterkwaliteit
- Grondwater
- Bronnen voor drinkwater
- Zwemmen in oppervlaktewater
- NEC omgevingswaarden

Provincies en gemeenten mogen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt. Hierbij te denken aan omgevingswaarde voor geur- of lichthinder.

Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Voor deze GOFLO is met name hoofdstuk 8 van het Bkl relevant. Dit hoofdstuk bevat respectievelijk de instructieregels voor omgevingsvergunningen.

Regels voor monitoring

Bij monitoring verzamelen bestuursorganen gedurende langere tijd op systematische wijze gegevens over de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan.

4.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De toets aan eventueel van toepassing zijnde (rijks)omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 5 van deze GOFLO.

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening. In relatie tot de onderhavige ontwikkeling geldt dat de gemeente het bevoegde gezag is. De beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Bkl zijn derhalve niet van toepassing en nadere toetsing kan achterwege blijven.

4.1.2.2 Conclusie

Het Besluit kwaliteit leefomgeving vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Deze Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door de Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsvisie bevat strategische keuzes voor de lange termijn, welke tot uiting komen in ambities en doelen. Deze zijn gekozen met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren. De provincie wenst zo in te spelen op veranderingen en transities in het ruimtelijke domein die tijd nodig hebben om tot uiting te komen. De visie ziet op het 'waarom' en op hoofdlijnen op het 'wat'. Onder de hoofdambitie 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie biedt inzicht in de algemene ontwikkelprincipes voor de gehele provincie om zo tot een hoge leefomgevingskwaliteit te komen. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Bovenstaande hoofdambitie werkt zich uit in een aantal ambities, hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen ambities voor de leefomgeving zelf en ambities voor het gebruik van de leefomgeving. Deze ambities worden op diens beurt nader uitgewerkt in doelstellingen.

4.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De Omgevingsvisie NH2050 gaat in op een aantal doelstellingen die voortvloeien uit de ambities. Op de relevante doelstelling wordt hieronder kort ingegaan.

<u>Doelstelling voor gebruik van de leefomgeving: Wonen en werken</u>
Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt men oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Men houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen blijven bij de vraag aansluiten. Hierbij wordt de bestaande voorraad woningen betrokken.

De ambitie van de provincie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Het gebouw heeft lange tijd dienst gedaan als een kapperszaak, maar dit bleek uiteindelijk niet meer rendabel. Vanwege een grote vraag naar sociale huurwoningen, is er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte voor de beoogde ontwikkeling. De kwalitatieve behoefte bevindt zich in het feit dat er weinig aanbod is aan kleinere sociale huurwoningen voor één gezinshuishoudens. De kwantitatieve behoefte heeft betrekking op de behoefte aan het totale aantal sociale huurwoningen. Dit aantal wordt uitgebreid door de realisatie van de sociale huurwoning. Ten slotte wordt de functie binnenstedelijk gerealiseerd, waardoor daarnaast wordt voldaan aan de wens om de wonen en werken binnenstedelijk te concentreren.

4.2.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn Omgevingsvisie NH2050.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 (laatst gewijzigd op 2 januari 2025) is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet.

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn gebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Enkele voorbeelden van deze zogeheten 'werkingsgebieden' zijn het Landelijk Gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Provinciale Wegen.

4.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de Omgevingsverordening is zichtbaar welke afdelingen en artikelen betrekking hebben op de projectlocatie. In onderstaande tabel wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante artikelen.

Tabel 1. Gebiedsaanduidingen van toepassing op de projectlocatie (bron: Omgevingsverordening Noord-Holland)

Artikel, afdeling	Inhoud	Relatie tot ontwikkeling
Artikel 6.32a Datacenter clustering toegestaan	Een omgevingsplan kan uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied Datacenter clustering toegestaan voorzien in een nieuw datacenter met een brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA of in de uitbreiding van een bestaand datacenter tot een brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA als: a. de locatie is gelegen op of grenst aan een bedrijventerrein; en b. voor de locatie een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan is opgesteld.	Datacenters zijn niet voorzien, waardoor deze regels geen beperkingen opleggen voor de beoogde ontwikkeling.
Afdeling 4.5 Ontgrondingen	In afdeling 4.5 zijn criteria opgenomen wanneer geen sprake is van een omgevingsvergunningplicht voor een ontgrondingenactiviteit.	Voor de beoogde ontwikkeling is geen ontgrondingenactiviteit nodig, waardoor deze afdeling niet van toepassing is.
Artikel 6.91 Peilbesluiten	Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied Peilbesluit.	Dit artikel heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2.2 Conclusie

De Omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 – 2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. De provincie en de regio's hebben belang bij het goed functioneren van de woningmarkt. Wonen dient bij te dragen aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie. Deze Woonagenda maakt de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. Het is daardoor de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. De Woonagenda volgt uit het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken' en past daardoor binnen de gestelde randvoorwaarden. De agenda bestaat uit drie delen:

1. *Actieagenda 2020-2025;*
2. *De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;*
3. *Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.*

Uit deze drie onderdelen volgen een aantal actiepunten, namelijk:

a. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
b. Het bieden van kennis, meedenkkracht en hulp
c. Versnellen van de woningbouwproductie
d. Samenwerking stimuleren
e. Verduurzaming wonen
f. Meer flexibiliteit in de woningmarkt

g. Stimuleren circulair bouwen
h. Leveren van informatie en monitoring

4.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Een van de actiepunten uit de woonagenda is het versnellen van de woningbouwproductie. De onderhavige ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van een woning in het sociale segment. Met een dergelijke ontwikkeling wordt bijgedragen aan het doel van de provincie om betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren.

4.2.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025.

4.3 OMGEVINGSWAARDEN

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en provincie, maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Bijvoorbeeld: wanneer een rivier moet voldoen aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig in bijvoorbeeld een programma of beleidsregel.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. 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.

4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 1.3 (toets aan het omgevingsplan) is niet gebleken dat voor de voorgenomen ontwikkeling omgevingswaarden zijn vastgesteld, waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet worden getoetst. Daarnaast volgen uit de toets aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid eveneens geen omgevingswaarden, waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet worden getoetst.

4.3.2 Conclusie

De Omgevingswaarden vormen geen randvoorwaarde voor de nadere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 GEMEENTELIJK BELEID

4.4.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De Omgevingsvisie gaat over de toekomst van Haarlemmermeer. Haarlemmermeer wil doorgroeien van 157.000 inwoners in 2021 richting 200.000 inwoners in 2040. Haarlemmermeer wil een prettige gemeente zijn om te wonen en te werken. Het moet goed bereikbaar, schoon en groen zijn met veel plekken waar

mensen elkaar kunnen ontmoeten of kunnen bewegen in de buitenlucht. Haarlemmermeer wil dat mensen hier gezond en veilig kunnen leven en wil ook een welvarende plek zijn met een sterke economie waar bedrijven zich graag vestigen. Bovendien wil de gemeente het karakter van Haarlemmermeer koesteren: het boerenlandschap, de polderwegen, de gemalen, de Ringvaart, maar ook de 31 dorpen en kernen met elk hun eigen sfeer en de bedrijven en luchthaven aan de oostkant. In de Omgevingsvisie is beschreven hoe al die zaken te maken hebben met elkaar en hoe de toekomst van Haarlemmermeer wordt gezien.

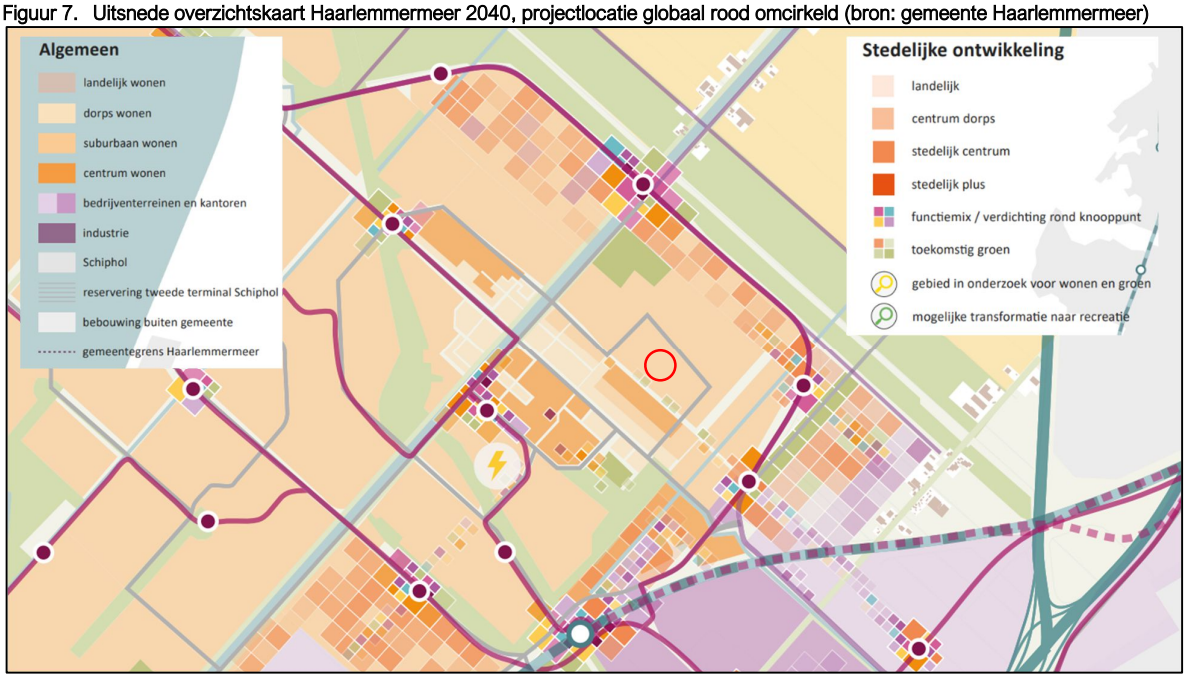
De Omgevingsvisie begint met een visie op de toekomst. Deze is verdeeld over vier verhaallijnen:

1. Wonen waar dorp en stad samenkomen.
2. Economisch krachtig en divers.
3. Ontspannen in het buitengebied.
4. Slim en stevig verbonden met de netwerken van Haarlemmermeer.

4.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de overzichtskaart van Haarlemmermeer in 2040, ingezoomd op de kern Hoofddorp. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een suburbaan wonen locatie.

Figuur 7. Uitsnede overzichtskaart Haarlemmermeer 2040, projectlocatie globaal rood omcirkeld (bron: gemeente Haarlemmermeer)



Hoofddorp is daarnaast uitgegroeid tot een stad van 76.000 inwoners. Hoofddorp is aantrekkelijk door het uitstekende voorzieningenniveau met een regionale functie, de aanwezigheid van comfortabele woningen, de bereikbaarheid en economische activiteit. In de omgevingsvisie is beschreven hoe Hoofddorp stapsgewijs zal doorgroeien naar een diverse stad met meer dan 100.000 inwoners. Om dit te bereiken is één van de opgaven om Hoofddorp door te ontwikkelen met nieuwe stedelijke woonmilieus.

De ontwikkeling draagt met de realisatie van een woonfunctie, specifiek in het sociaal segment bij aan deze opgave.

4.4.1.2 Conclusie

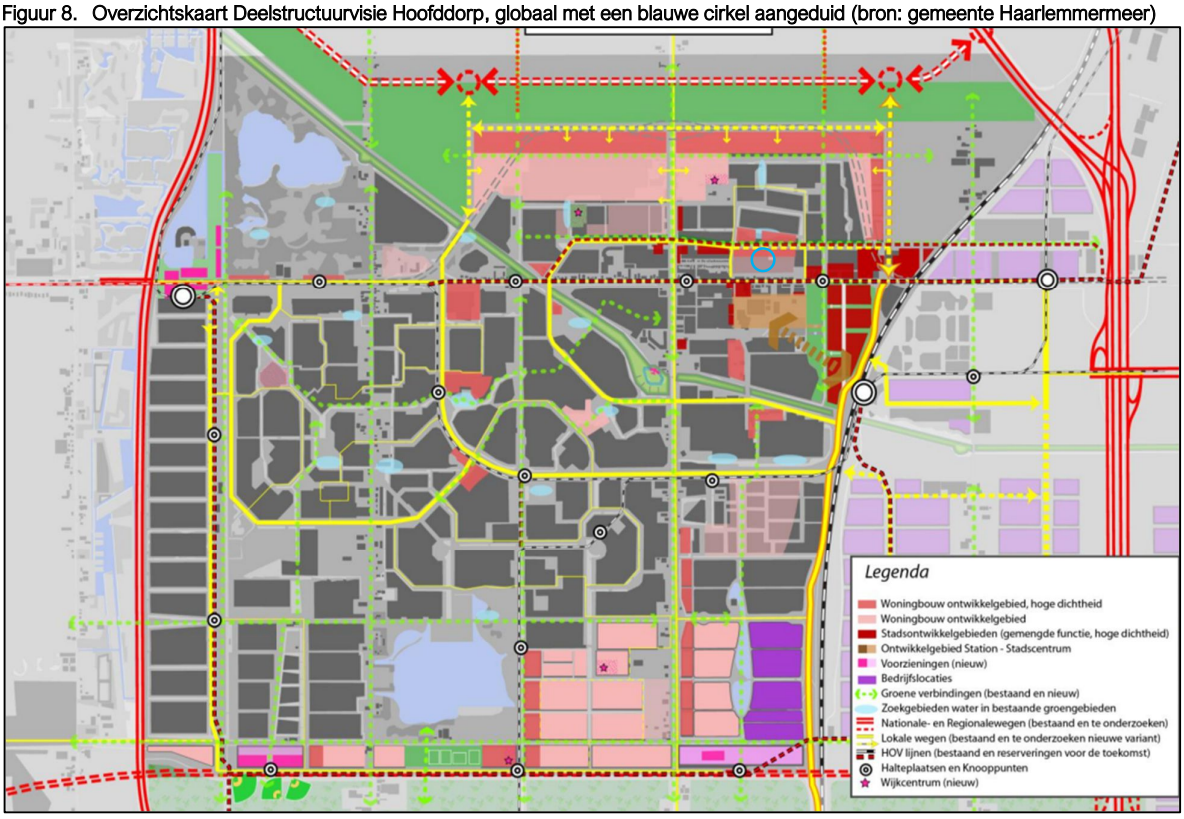
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040.

4.4.2 Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (2013)

In de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 wordt aangegeven dat de kern Hoofddorp is veranderd van een dorp in de richting van een stad, met de bijbehorende positieve en negatieve effecten. De woningbouwbehoefte in Haarlemmermeer blijft onverminderd groot, het streven en beleid van het Rijk en de provincie Noord-Holland zijn erop gericht om vooral binnenstedelijk te ontwikkelen.

De deelstructuurvisie geeft richtinggevende uitspraken over mogelijkheden voor extra woningen binnen Hoofddorp. In de deelstructuurvisie is benoemd dat Hoofddorp een goed bereikbare, duurzame en levendige stad moet worden, intensief en levendig met een goed leef- en werkklimaat en met een centrale verzorgingsfunctie voor Haarlemmermeer.
In de deelstructuurvisie Hoofddorp is de projectlocatie aangewezen als woningbouw ontwikkelgebied. Binnen dit gebied is de ontwikkeling van woningbouw beoogd.

Figuur 8. Overzichtskaart Deelstructuurvisie Hoofddorp, globaal met een blauwe cirkel aangeduid (bron: gemeente Haarlemmermeer)



4.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is onderdeel van een woningbouw ontwikkelgebied, waar op basis van de deelstructuurvisie, woningbouw is beoogd. Met de ontwikkeling van de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een woonfunctie wordt hiermee invulling aan gegeven.

4.4.2.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030.

4.4.3 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 erop 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, 20% in het middensegment en 50% in het duurdere segment ontwikkeld moet worden. Voor de woningen in het sociaal segment dient, binnen wat redelijkerwijs mogelijk is, corporaties te worden gevraagd deze woningen af te nemen. Als sociale huurwoningen door een andere partij dan woningcorporaties worden beheerd, dienen deze sociale huurwoningen minimaal 25 jaar na oplevering in het sociale segment te blijven.

4.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van een bedrijfsgebouw naar een sociale huurwoning. Hierdoor wordt bijdragen aan het doel van het beleid om meer betaalbare woningen te realiseren en het aantal sociale huurwoningen in de gemeente te vergroten.

4.4.3.2 Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer.

4.4.4 Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer Vrijheid van bewegen

In de Mobiliteitsvisie staat in grote lijnen hoe gemeente Haarlemmermeer de uitdagingen en knelpunten in het vervoer willen aanpakken. Ze beschrijft de hoofdpunten en ambities. De gemeente Haarlemmermeer wil de nummer 1 economische positie van Metropoolregio Amsterdam houden. Daarvoor moeten verschillende vormen van vervoer goed op elkaar aansluiten.

De 9 hoofdpunten uit de Mobiliteitsvisie

1. Aandacht voor alle soorten vervoer, dus ook vervoer voor en door mensen met een lichamelijke beperking.
2. Meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en technologie. Zoals slimmere verkeerslichten en ruimte voor deelauto's en -fietsen.
3. Een flexibel en beter verkeer- en vervoersysteem. Bij de bouw wordt rekening gehouden met meer verkeer op deze plek. Verder zorgt de gemeente voor veilige oversteekplaatsen en voor een veilig en goed fietsnetwerk.
4. Bestaande knelpunten oplossen door de doorstroming of veiligheid te verbeteren.
5. Verbeteren met zo min mogelijk overlast. Geluidsoverlast en luchtvervuiling wordt zoveel mogelijk voorkomen.
6. Meer veiligheid en minder verkeersslachtoffers.
7. Zo veel mogelijk aandacht voor knooppunten, fietsers en voetgangers.
8. Meer samenwerking met omliggende gemeenten. En ook met de Rijksoverheid, de provincie, de regio en het bedrijfsleven.
9. Vervuiling tegengaan. Meer ruimte voor fietsen, lopen en openbaar vervoer. En meer laadpunten voor elektrische auto's.

4.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een transformatie van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, waarbij per saldo de parkeerdruk niet toeneemt in de omgeving maar het maatgevende moment vanuit de ontwikkeling verplaatst naar de avonduren. De ontwikkeling leidt niet tot meer verkeersgeneratie, waardoor het omliggende wegennet het door de ontwikkeling genereerde verkeer goed kan afwikkelen. Deze onderdelen zijn nader uitgewerkt in paragraaf van 5.8 van deze rapportage.

4.4.4.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer Vrijheid van bewegen.

4.4.5 Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)

Op 11 maart 2025 hebben burgemeester en wethouders het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)' vastgesteld. Het handboek en bijbehorende berekeningsblad zijn een instrument om voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze vast te stellen. De norm is afhankelijk van de betreffende functie, stedelijkheid, centrumligging, afstand tot HOV-halte of NS-station.

Een parkeerbalans vergelijkt de verwachte parkeervraag van een ontwikkeling met het parkeeraanbod. Daarmee wordt beoordeeld of bij een ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij het opstellen van een parkeerbalans wordt rekening gehouden met:

- Bezoekersaandeel: minimaal het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers moet voor bezoekers toegankelijk zijn.
- Deelauto's: bij een deelautoverplichting kan er een correctie worden toegepast op de autonome parkeervraag voor bewoners.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen: dit wordt berekend op basis van aanwezigheidspercentages op verschillende dagdelen, niet alle functies pieken op hetzelfde moment in hun parkeervraag.
- Correctie voor parkeren op eigen erf: niet alle parkeergelegenheid op eigen erf wordt altijd door de eigenaar gebruikt.

Als niet in voldoende parkeren kan worden voorzien op eigen terrein of indien van toepassing in het project- of plangebied, kan worden afgeweken van het benodigd aantal parkeerplaatsen wanneer parkeeronderzoek uitwijst dat in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor de parkeerders van de ontwikkeling. In sommige gevallen kan een overeenkomst gesloten worden om de parkeerplekken op openbaar gebied buiten de plangrenzen te realiseren. De grondprijzennota bepaalt dat dit alleen kan tegen vergoeding van de daarmee gemoeide kosten.

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. Als er vanuit de bestaande situatie knelpunten liggen moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie.

4.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling leidt per saldo niet tot meer gebruik van openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. Het maatgevende tijdstip wanneer de benodigde parkeerplaatsen in gebruik verplaatst naar de avonduren. In de omgeving van de projectlocatie, ligt het maatgevende moment van de parkeerdruk in de middaguren op doordeweekse dagen. Hiervoor is een blauwe zone ingesteld. In de blauwe zone mag maximaal 2 uur achtereenvolgend op maandag t/m donderdag en zaterdag tussen 9.00 en 18.00 uur geparkeerd worden en vrijdag tussen 9.00 en 21.00 uur om de parkeerdruk in de wijken van het centrumgebied in de hand te houden. Hieruit kan aangenomen dat de parkeerdruk in de wijk overdag hoger ligt dan in de avonduren. Om deze reden wordt ervanuit gegaan dat, ondanks een ander maatgevend moment, er voor de beoogde woonfunctie voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is in het openbaar gebied rondom de projectlocatie.

In paragraaf 5.8 is dit onderdeel nader uitgewerkt.

4.4.5.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer.

4.4.6 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer (2020.0002340)

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

Naast het welstandsbeleid krijgt het ruimtelijke kwaliteitsbeleid ook in andere beleidsdocumenten voldoende aandacht, waaronder bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen. Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan. Hierbij is wel het uitgangspunt dat het hoogste welstandsregime op de plek van aanvraag geldt als minimale welstandseis.

4.4.6.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een bestaand gebouw. Bij deze transformatie worden geen wijzigingen aan de buitengevel of uitbreidingen aan het gebouw aangebracht. Er worden slechts inpandige wijzigingen aangebracht. Om deze reden is de ontwikkeling niet in strijd met de vereisten uit de welstandscriteria.

4.4.6.2 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de gestelde welstandscriteria.

4.4.7 Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050

Met het Klimaatadaptatiebeleid zorgen we ervoor dat de omgeving van Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig is. In een klimaatbestendig Haarlemmermeer vergroten we de klimaatbestendigheid en beperken we de gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen voor nu en toekomstige generaties. We zetten daarvoor in op een omgeving die hitte- en droogtebestendig is en waar slechts beperkte wateroverlast optreedt. Dit doen we aan de hand van drie ambities:

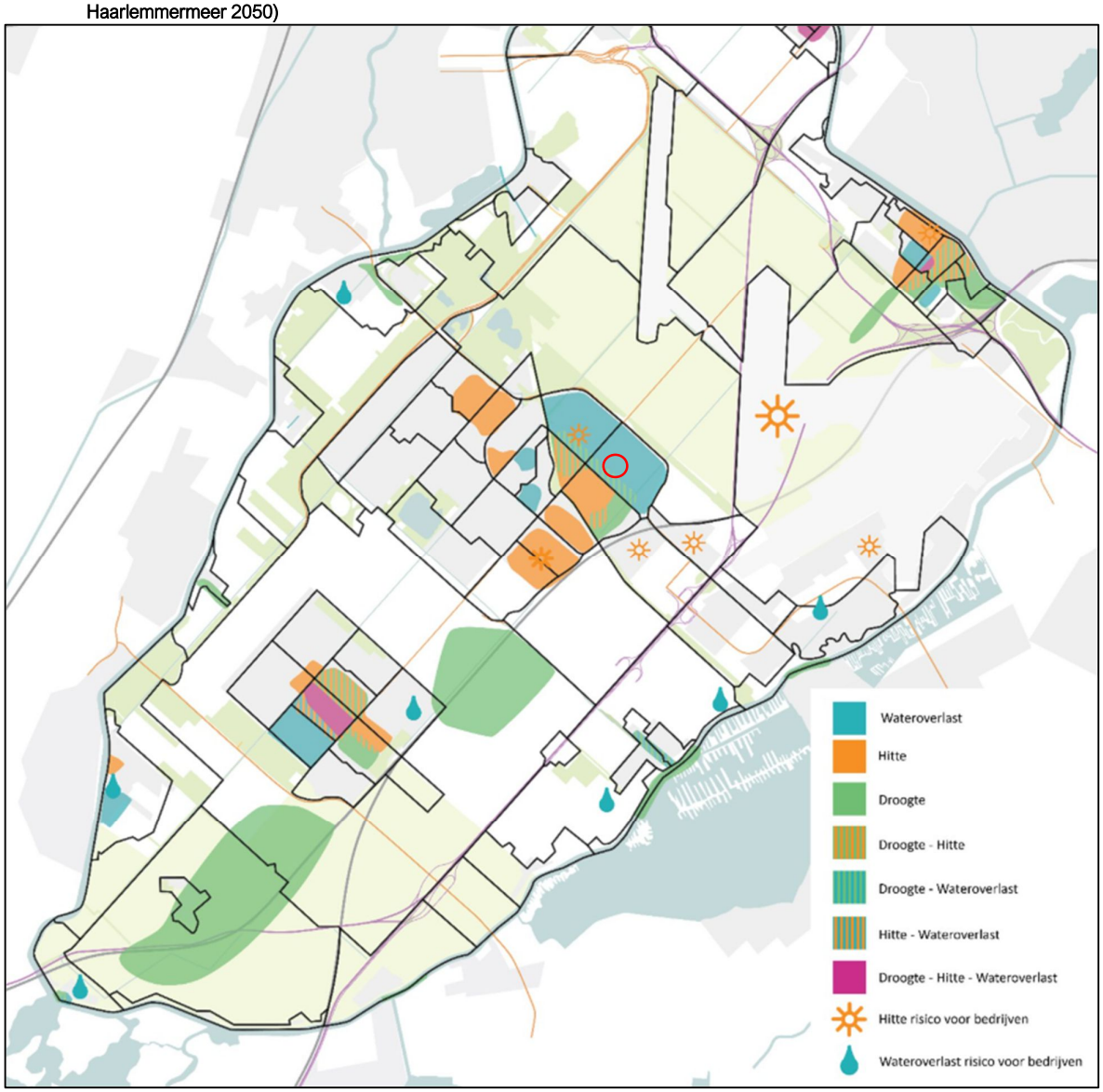
1. een koele woon/werkomgeving;
2. droogtegevoeligheid verminderen;
3. een waterrobuuste leefomgeving.

De ambities zijn concreet uitgewerkt in basisveiligheidsniveaus, dit zijn minimale normen om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten. De basisveiligheidsniveaus zijn kaders voor nieuwe ontwikkelingen en onderhoudsmatige ingrepen.

4.4.7.1 Relatie tot ontwikkeling

In het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050 is een risicoanalyse voor de gemeente gemaakt in het kader van klimaatadaptatie. Onderstaand is per thema deze analyse uitgewerkt. De gemeente heeft de risico's in een kaart uiteengezet.

Figuur 9. Risicokaart kwetsbaarheden gemeente Haarlemmermeer, projectlocatie rood globaal omlijnd (bron: Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050)



Risico's hittestress

Kwetsbaarheden in het kader van hittestress vinden vooral plaats in de centra van Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Halfweg-Zwanenburg. Om kwetsbare gebieden voor hitte aan te wijzen heeft de gemeente gebruik gemaakt van de volgende indicatoren:

- Gevoelstemperatuur (klimaateffectatlas): dit is de temperatuur zoals deze aanvoelt tijdens een extreem warme zomermiddag, zowel voor nu als voor 2050.
- Stedelijk hitte-eiland effect (klimaateffectatlas): dit is het verschil in luchttemperatuur tussen het bebouwde gebied en de omliggende landelijke gebieden.
- Percentage 65-plussers (klimaateffectatlas): hier wordt per buurt aangegeven welk percentage van de bevolking 65-plus is. Oudere mensen zijn meer gevoelig voor hittestress. De gemeente heeft gekeken naar buurten met meer dan 30% 65-plussers.

- Aantal ernstig eenzame 75-plussers (klimaateffectatlas): dit is het aantal eenzame 75-plussers per buurt zoals opgenomen in de Gezondheidsmonitor van 2016 van het RIVM.

Gebieden met een hoge temperatuur en een stedelijk hitte-eiland effect heeft de gemeente aangemerkt als risicogebied. Ook gebieden waar het iets minder warm wordt, maar waar veel ouderen wonen hebben we gemarkeerd.

De projectlocatie is niet aangewezen als een gebied waar risico op hittestress optreedt.

Risico's wateroverlast
Wateroverlast komt door extreme neerslag. Bij een harde regenbui kan het riool niet al het water afvoeren. Dit leidt tot een (te) hoge grondwaterstand, overstroming van oppervlaktewater of water op straat. Om de kwetsbare gebieden voor wateroverlast op de kaart aan te wijzen is er gebruik gemaakt van drie indicatoren:

- Waterdiepte (klimaatatlas): dit is de hoeveelheid water die op straat blijft staan na een bui van 120 mm in twee uur.
- Begaanbaarheid van wegen (klimaatatlas): dit geeft aan voor welk verkeer wegen bereikbaar zijn na een bui van 120 mm in twee uur. Hierbij is de toegankelijkheid van wegen voor nood- en hulpdiensten het uitgangspunt.
- Kwetsbaarheid van panden (klimaatatlas): dit geeft aan welke panden kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Als dit over de drempel van gebouwen komt, kan dit leiden tot schade. Hiervoor wordt een waterdiepte van 10-25 cm of meer dan 25 cm als kans dat er water tegen de drempel staat. De gemeente accepteert tijdelijk water op straat.

Op basis van deze analyse is de projectlocatie op de risicokaart (zie figuur 7) aangewezen als een gebied waar een risico op wateroverlast ontstaat. Echter bestaat de ontwikkeling uit de transformatie van een bestaand gebouw, waardoor er geen werkzaamheden worden uitgevoerd die het risico op wateroverlast kunnen vergroten.

Risico's droogte
Langdurige droogte kan leiden tot een (te) lage grondwaterstand, hoog zoutgehalte in grond- en oppervlaktewater en mogelijke schade aan openbaar groen of landbouwgewassen. De drie indicatoren voor droogtegevoelige gebieden zijn:

- Verzilting in vaarten en tochten (klimaatatlas)
- Risico op funderingsproblemen (klimaatatlas): hierbij is gekeken naar kwetsbaarheid van panden voor funderingsproblemen zoals paalrot.
- Droogtestress (klimaatatlas): dit wordt gemeten door te kijken naar hoeveel water een grasmat elk jaar maximaal tekortkomt voor een periode van 10 dagen.

Op basis van de analyse is projectlocatie op de risicokaart (zie figuur 7) aangewezen als een gebied waar een risico op droogte ontstaat. Echter bestaat de ontwikkeling uit de transformatie van een bestaand gebouw, waardoor er geen maatregelen worden getroffen die de risicokans op droogte vergroten dan wel verkleinen.

Gevolgbeperking van overstromingen
Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk voorkomen van overstromingen, door keringen, sluizen en dijken te monitoren. Klimaatverandering leidt tot een grotere kans op overstromingen door extreme neerslag, stormen en hogere rivierwaterstanden. Door gebieden op een bepaalde manier in te richten, kunnen de ernstige gevolgen van overstromingen beperkt worden. De gemeente schat de noodzaak voor gevolgbeperking als beperkt in. In de Haarlemmermeerpolder is de kans op overstroming kleiner (1/1000 jaar). Ook is de overstromingsdiepte hier iets lager. Vaak is er voor inwoners de mogelijkheid om te schuilen op een eerste verdieping.

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij deze risicoanalyse ten aanzien van gevolgbeperking van overstromingen.

Verzilting
De Haarlemmermeerpolder en de meest noordelijke polders zijn gevoelig voor verzilting. Met name de landbouw kan hierdoor problemen ondervinden. De gemeente Haarlemmermeer heeft geen zicht hoe verzilting zich precies in de toekomst gaat ontwikkelen mede omdat verzilting het gevolg is van natuurlijke processen en oude grondwaterlagen. Daarnaast kan verzilting plotseling en tijdelijk optreden, bijvoorbeeld onder invloed van droge perioden. De verwachting is dat er de komende 20 jaar voldoende capaciteit is om het zoute water door te spoelen met zoet water van buiten de polders.

De beoogde ontwikkeling heeft als transformatie van een bestaand gebouw geen invloed op de mate van verzilting in de gemeente Haarlemmermeer, waardoor dit onderdeel geen gevolgen heeft voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.7.2 Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met het Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer 2050.

4.4.8 Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie (2020.0003314)

De uitvoeringsagenda klimaatadaptatie laat zien welke stappen er op het gebied van klimaatadaptatie al zijn genomen (zoals stresstesten, risicodialogen) en welke stappen er nog gezet moeten worden om tot klimaatadaptatiebeleid te komen (onder andere onderzoeken naar prioriteit en financiële dekking). Als onderdeel van de uitvoeringsagenda zijn drie klimaatambities vastgesteld:
- Koele woon- en werkomgeving
- Droogtegevoeligheid verminderen
- Waterrobuuste leefomgeving

Om tot deze ambities te komen, en daarmee een klimaatbestendig Haarlemmermeer, zijn er basisveiligheidsniveaus geformuleerd. Basisveiligheidsniveaus zijn de minimale normen waaraan ontwikkelingen moeten voldoen om klimaatbestendig te worden.

4.4.8.1 Relatie tot ontwikkeling
Vanwege de kleine schaal van de ontwikkeling en vanwege het feit dat er transformatie van een bestaand gebouw plaatsvindt, is het niet mogelijk om veel klimaatadaptieve maatregelen toe te passen. Eén van de maatregelen die wel wordt genomen is dat het gebouw aan de binnenzijde geïsoleerd wordt met een voorzetwand bestaande uit houtvezelisolatie en klimaatfolie.

4.4.8.2 Conclusie
De Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.9 Beleidsnota archeologie gemeente Haarlemmermeer

Met de ‘Beleidsnota archeologie gemeente Haarlemmermeer’ 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.

	Zone	Onderzoeksverplichting
Waarde	Archeologie 1 Provinciaal monument	Stelling van Amsterdam: geen bodemingreep toegestaan. Vergunning aanvragen bij provincie.
	Archeologie 2	Vastgestelde archeologische waarden Onderzoek verplicht bij alle bodemingrepen.
	Archeologie 3	Bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 4	Bij bodemingrepen groter dan 500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 5	Bij bodemingrepen groter dan 2.500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 6	Bij bodemingrepen groter dan 10.000m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
Verwachting	Gebied zonder archeologische verwachting	Geen onderzoek.

- Waarde Archeologie 1 betreft een provinciaal monument, waarvoor de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag is.
- Waarde Archeologie 2 betreft reeds vastgestelde archeologische vindplaatsen. Daarom is het van belang dat elke bodemingreep hier hetzij wordt voorkomen, hetzij wordt uitgevoerd in combinatie met archeologisch onderzoek.
- Waarde Archeologie 3 betreft gebieden waar een hoge archeologische verwachting geldt.
- Waarde Archeologie 4 en 5 betreffen gebieden waar een middelhoge archeologische verwachting geldt.
- Waarde Archeologie 6 betreft gebieden met een lage verwachting op archeologie. Hier hoeft alleen onderzoek te worden verricht als de bodemingreep van flinke omvang is (> 10.000 m^2), omdat de trefkans beperkt is en de kosten van het onderzoek dan niet in verhouding zijn.

In de gebieden zonder archeologische verwachting is de archeologie reeds opgegraven of de bodem reeds verstoord en dus geen archeologische trefkans. Daarom hoeft ook hier geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek wordt gefaseerd uitgevoerd volgens een vaste methodiek, zoals beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1). Het volgen van deze onderzoekscyclus is verplicht bij de voorbereiding van bodemverstoringen in gebieden waaraan op de beleidskaart een archeologische waarde is toegekend. Die verplichting is gekoppeld aan bestemmingsplannen (toekomstige omgevingsplannen) en omgevingsvergunningen. De kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van de bodemverstoring. Vanzelfsprekend volgt het nieuwe archeologiebeleid alle uitgangspunten zoals verwoord in de KNA 4.1.

Op basis van een archeologisch bureauonderzoek wordt een gespecificeerde archeologische verwachting gegeven en een advies over al dan geen vooronderzoek. Vooronderzoek kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek en/of booronderzoek. Na dit vooronderzoek vindt een inhoudelijke waardering plaats met weer een advies voor het vervolg. Hier adviseert de archeoloog op basis van een inhoudelijke waardering wat er moet gebeuren met de aangetroffen archeologie. Er zijn drie mogelijke uitkomsten:
- behoud in situ (in de grond laten) en maatregelen voor bescherming
- verder onderzoek en als laatste stap definitief opgraven
- geen vervolg, het gebied wordt vrijgegeven

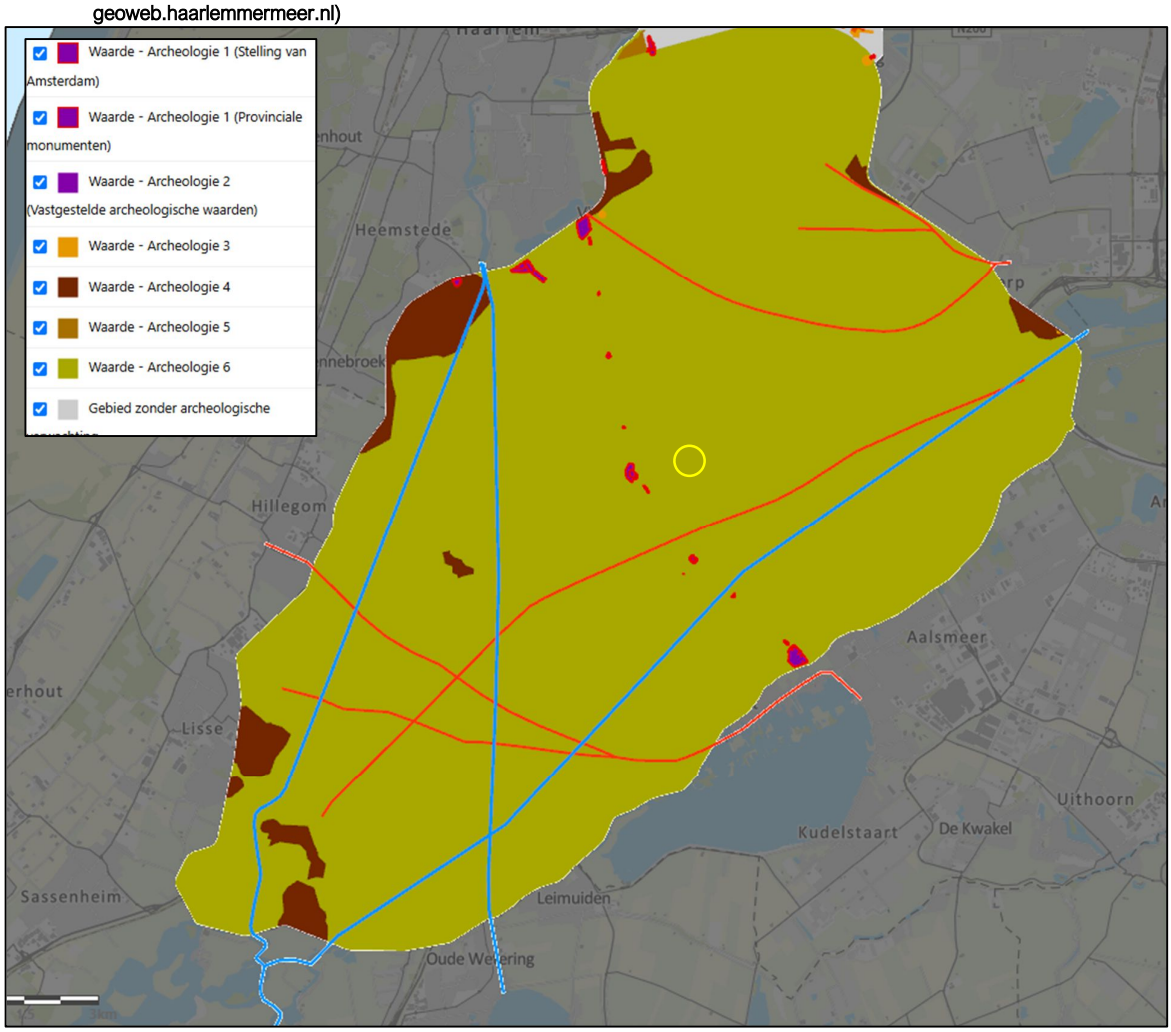
Het besluit over elke volgende stap wordt genomen door de gemeente (bevoegd gezag).

Bij ontgrondingen of provinciale projecten zoals wegaanleg en waterwerken ligt de beslissing over het wel of niet behouden van de archeologische waarden bij de provincie. Het Rijk neemt de besluiten voor rijksprojecten.

4.4.9.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie ligt op basis van het beleid in een gebied met 'Waarde – Archeologie 6' en een lage archeologische verwachtingswaarde.

Figuur 10. Uitsnede archeologie kaart gemeente Haarlemmermeer, projectlocatie globaal geel omlijnd (bron: geoweb.haarlemmermeer.nl)



Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" is ter plaatse van de projectlocatie geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In paragraaf 5.12 dit onderdeel nader uitgewerkt.

4.4.9.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Beleidsnota archeologie gemeente Haarlemmermeer.

5 RESULTATEN ONDERZOEKEN MILIEU- OMGEVINGSASPECTEN

In deze Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GOFLO) wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder geval de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 BESCHERMEN VAN DE GEZONDHEID

Algemeen

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. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en instandhouden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Relatie tot ontwikkeling

Gezondheidsbescherming

Uit paragraaf 5.4 dat geen overschrijdingen plaatsvinden in relatie tot luchtkwaliteit. Ten slotte blijkt dat het verantwoord is om de woning te realiseren in het kader van externe veiligheid in paragraaf 5.9.

Gezondheidsbevordering

In het plan wordt ook aandacht besteed aan gezondheidsbevordering. Er wordt geen eigen autoparkeervoorziening aangelegd, maar er wordt bevorderd dat men de fiets gebruikt in plaats van de auto. Bij de ontwikkeling is ruimte om de fiets te stallen. Daarnaast is het projectgebied te voet of per fiets goed bereikbaar, waardoor bijgedragen wordt aan het gebruik van de fiets in plaats van het autoverkeer en bevorderd wordt om te bewegen. Dit draagt bij aan een gezonde en activerende omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling beschermt en draagt bij aan de gezondheid.

5.2 MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN

Wettelijk kader

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Relatie tot ontwikkeling

In de beoogde ontwikkeling worden geen activiteiten uitgevoerd die als milieubelastende activiteit in het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving zijn opgenomen.

Conclusie

In het kader van milieubelastende activiteiten is sprake van een ETFAL.

5.3 GELUID DOOR ACTIVITEITEN

Algemeen

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen **Rijkswegen**	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen **Waterschapswegen**	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen **Hoofdspoorwegen**	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden

toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien van het aantal kinderen dat tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

Relatie tot ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, omdat er een woonfunctie gerealiseerd wordt. In principe is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om te bepalen of de functie inpasbaar is in het kader van geluid.

PM Akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd, maar vanwege de zomervakantie kan dit pas eind augustus/begin september opgeleverd worden en ingediend worden.

Conclusie
PM

5.4 LUCHTKWALITEIT

Algemeen
Volgens artikel 1.3 van de Omgevingswet valt lucht onder de fysieke leefomgeving. Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen zoals luchtverontreiniging. Een goede luchtkwaliteit is belangrijk voor de gezondheid van mensen en voor het milieu. Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) toetsen. Dit uitgangspunt heet ook wel het blootstellingscriterium.

<u>Luchtkwaliteitstoets</u>
De gemeente moet de luchtkwaliteit toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. Er moet worden nagegaan of de toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor de volgende activiteiten (artikel 5.51 lid 1 van het Bkl):

- activiteiten die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of;
- activiteiten waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Bal.

In artikel 5.50 lid 1 van het Bkl worden enkele activiteiten aangewezen waarvoor te allen tijde een luchtkwaliteitstoets moet worden uitgevoerd door de gemeente. Dit geldt ook indien er geen aandachtsgebied in de omgeving aanwezig is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter;
- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

Enkel op locaties waar mensen aanwezig zijn, vindt er een beoordeling van de luchtkwaliteit plaats door de overheid. Indien locaties aan één van de volgende criteria voldoen, is er geen toetsing of monitoring van de luchtkwaliteit benodigd:

- relatief korte verblijven (blootstellingscriterium);
- arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl);
- als mensen daar niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel), bestaand uit (artikel 5.52 Bkl):
  - locaties waar het publiek niet kan komen en waar geen vaste bewoning is;
  - de rijbaan en middenberm van wegen, tenzij voetgangers toegang hebben tot de middenberm.

<u>Aandachtsgebieden</u>

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden voor NO_2 en PM_{10} zijn de volgende agglomeraties waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen (artikel 5.51 uit het Bkl):

1. Amsterdam/Haarlem (gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Zaanstad en Zandvoort)
2. Den Haag/Leiden (gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delftland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland)
3. Rotterdam/Dordrecht (gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht)
4. Utrecht (gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein)
5. Eindhoven (gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven)

<u>Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)</u>

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) nodig. 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 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
  - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een brutovloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
  - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote brutovloeroppervlakte van kantoorfuncties.

<u>Omgevingsvisie Haarlemmermeer</u>

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het GGD-advies, om nieuwe gevoelige functies te realiseren op voldoende afstand van een ‘drukke’ weg, uitgangspunt is. De GGD hanteerde tot 2022 hierbij de richtlijn om

minimaal 50 meter afstand te houden tot een weg vanaf 10.000 motorvoertuigen per etmaal (werkdaggemiddelde wegintensiteit). Vanuit het gezondheidsperspectief verdient dit ook de voorkeur, maar er is meer differentiatie gewenst en is meer nuancering gewenst. Dit is vertaald in de onderstaande tabel die als richtlijn wordt gebruikt vanuit de gemeente.

Figuur 11. Minimale afstand van de weg i.r.t. aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal

Mvt/etmaal	aantal meters
0-6.000	2
6.000-10.000	10
10.000-15.000	20
15.000-20.000	30
20.000-35.000	50
35.000-45.000	70
>45.000	100
Rijksweg	300

De GGD heeft zijn richtlijn in 2023 aangepast naar minimaal 25 meter afstand te houden tot de rand van een weg vanaf 10.000 motorvoertuigen per etmaal.

De gemeente heeft het 'Beleid Gevoelige functies bij luchtverontreiniging afkomstig van wegverkeer' in voorbereiding, vaststelling door Raad is aanstaande. Daarin is een verder gedifferentieerd tabel opgenomen.

Figuur 12. Minimale afstand van de weg i.r.t. aantal motorvoegbewegingen per etmaal

Tabel 2: Beleidskaders: minimale afstand van de weg i.r.t. aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal

Verkeersintensiteit; [mvt/etmaal]	Minimale gewenste afstand conform de GGD-richtlijn; [m]	Gemeentelijk minimale eis; [m]
0 < 5.000	..	2
5.000	12,5	10
6.000	15	12
7.000	17,5	14
8.000	20	16
9.000	22,5	18
10.000	**25**	**20**
11.000	27,5	22
12.000	30	24
13.000	32,5	26
14.000	35	28
15.000	37,5	30
16.000	40	32
17.000	42,5	34
18.000	45	36
19.000	47,5	38
20.000	50	40
21.000	52,5	42
22.000	55	44
23.000	57,5	46
24.000	60	48
25.000	62,5	50
26.000	65	52
27.000	67,5	54

Gemeente Haarlemmermeer

28.000	70	56
29.000	72,5	58
30.000	75	60
31.000	77,5	62
32.000	80	64
33.000	82,5	66
34.000	85	68
35.000	87,5	70
36.000	90	72
Rijksweg	**150**	**150**

Relatie tot ontwikkeling

Toets aan luchtkwaliteitsbeleid

In het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” is voor het jaar 2022 voor een aantal wegen de verkeersintensiteiten bepaald. Voor de Beyerinckstraat zijn geen gegevens opgenomen, maar wel voor de Leeghwaterstraat:

- Tussen Nieuweweg en Beyerinckstraat: 1.339 per etmaal;
- Tussen Beyerinckstraat en Boslaan: 2.576 per etmaal.

Op basis van deze gegevens wordt voor de Beyerinckstraat een vergelijkbare intensiteit verwacht. Op basis van deze verwachting valt de verkeersintensiteit onder de 5.000 mvt/etmaal. De gemeentelijke minimale eis van de woonfunctie tot de weg is 2 meter. De feitelijk afstand is 5 meter en hiermee wordt voldaan aan het luchtkwaliteitsbeleid.

Niet in betekende mate

Het projectgebied is gelegen in een aandachtsgebied zoals aangewezen in het Bkl. Voor het projectgebied is beschouwd in hoeverre het project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. In onderhavig geval is sprake van één woonfunctie. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstofdioxide ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het CIMLK zijn in onderstaande tabel de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2. Totale concentraties stikstofdioxide en fijnstof nabij het projectgebied (bron: CIMLK)

	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2,5}$ (µg/m³)	
Monitoringsronde 2024 Monitoringsjaar 2023	17,4	15,5	7,7	*Dichtstbijzijnde receptor wegverkeer 73540374_147209*
Monitoringsronde 2024 Monitoringsjaar 2030	15,3	14,4	6,9	*Dichtstbijzijnde receptor wegverkeer 73540374_147209*
Grenswaarde	**40**	**40**	**25**	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ruimschoots onder de omgevingswaarden liggen. Met de bijdrage van de verkeersgeneratie blijft de ontwikkeling nog steeds ruim onder de omgevingswaarden. Zodoende kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

In het kader van lucht is sprake van een ETFAL.

5.5 GEUR

Algemeen

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. 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

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Geurgevoelige gebouwen

In artikel 5.91, lid 1 Bkl is bepaald dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een:

a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied* en nevengebruiksfuncties daarvan;
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied* en nevengebruiksfuncties daarvan.

* *een bedgebied is een verblijfsgebied met een of meer bedruimten*

Onder geurgevoelige gebouwen vallen eveneens ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie, bijvoorbeeld een garage of een kantoor aan huis. Daarnaast wordt onder een geurgevoelig gebouw ook verstaan een gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit mag worden gerealiseerd.

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan

leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Relatie tot ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een geurgevoelig gebouw. Echter, zijn er in de omgeving van de projectlocatie geen geurbelastende activiteiten gevestigd. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
In het kader van geur is sprake van een ETFAL.

5.6 BODEMKWALITEIT

De bodemkwaliteit heeft gevolgen voor de gezondheid en het milieu. Verontreinigingen kunnen het gebruik van een locatie beperken of tot hoge saneringskosten leiden. Het Aanvullingsspoor bodem (bestaande uit de Aanvullingswet bodem, het Aanvullingsbesluit bodem en de Aanvullingsregeling bodem) voegt het thema 'bodem en ondergrond' toe aan de Omgevingswet. De instrumenten van de Omgevingswet zijn daarmee toepasbaar op het thema bodem en ondergrond. De nieuwe regels komen in de plaats van de bestaande regels voor het beheer van bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen. Bodemkwaliteit wordt een onderdeel bij een afweging van aspecten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging is onder andere nodig bij het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan.

Bodemgevoelige locatie
Als bodemgevoelige locaties worden in ieder geval beschouwd:
a. de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
b. een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
c. een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Bodemgevoelig gebouw
Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan:
a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
b. een woonschip of woonwagen.

Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten hoogste 50 m^2 wordt niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw.

Relatie tot ontwikkeling
Op basis van het omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer heeft de projectlocatie de bodemfunctieklasse Wonen. Deze bodemkwaliteit in deze functieklasse is geschikt voor de woonfunctie en het aanverwant gebruik van gronden, zoals een tuin.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat de transformatie van een bestaand gebouw, waarbij geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd worden. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen effect op de bodemkwaliteit.

Conclusie
In het kader van bodem is sprake van een ETFAL.

5.7 EXPLOSIEVEN

Algemeen

Niet gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze verplaatst of geraakt worden bij werkzaamheden in de grond, kunnen ze een gevaar opleveren. Conform Arbowetgeving dient het terrein daarom voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Gemeenten dienen hierin een eigen afweging te maken. Voor zover gemeenten in de Algemene Plaatselijke Verordening / Verordening van de fysieke leefomgeving regels hebben opgenomen met betrekking tot dit onderwerp, blijven die regels onverkort van kracht zolang ze niet actief worden meegenomen in het gemeentelijk omgevingsplan. De Omgevingswet heeft daarnaast geen invloed op gemeentelijk beleid ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.

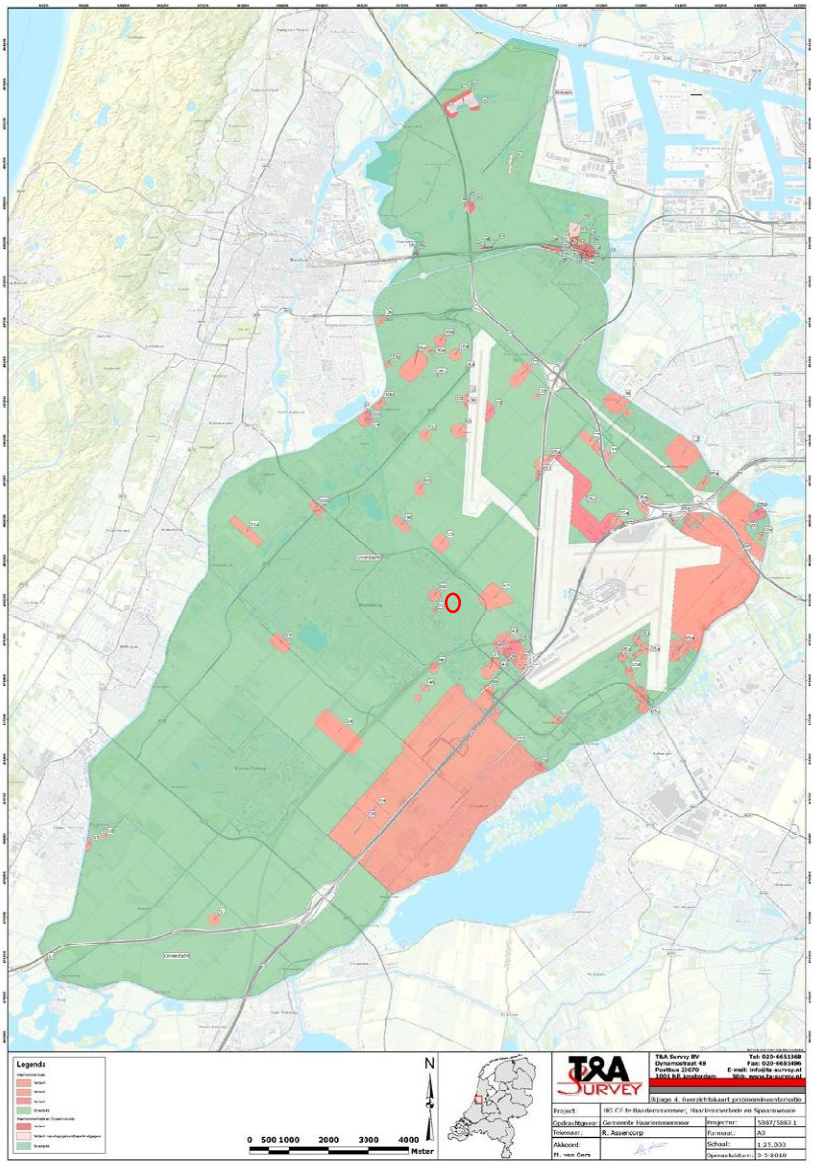
Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Haarlemmermeer heeft het Beleidsplan Conventionele Explosieven (CE) Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude vastgesteld op 21 juni 2018. Doel van het beleidsplan CE is het inzichtelijk maken van de diverse aspecten op dit gebied en het vastleggen van beleidsuitgangspunten bij de opsporing en ruiming van CE in Haarlemmermeer. Bij het beleidsplan is een CE-bodembelastingkaart gepubliceerd.

De ‘CE-bodembelastingkaart Haarlemmermeer’ geeft weer waar, op basis van het uitgevoerde onderzoek, voldoende indicaties zijn dat NGE in de ondergrond kunnen zijn achter gebleven. De bodembelastingkaart is een worstcasescenario omdat in het historisch onderzoek niet is gekeken naar de effecten van alle (bouw)werkzaamheden die na de oorlog zijn uitgevoerd. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten gebieden:

- *Onverdacht gebied*: bij onverdachte gebieden is in het uitgevoerde vooronderzoek geen verhoogde kans op de aanwezigheid van CE vastgesteld;
- *Verdacht gebied*: bij verdachte gebieden zijn in het uitgevoerde vooronderzoek voldoende indicaties gevonden dat er mogelijk nog CE in de ondergrond zijn achter gebleven.

Figuur 13. CE-bodembelastingkaart gemeente Haarlemmermeer, projectlocatie rood omlijnd (bron: Beleidsplan Conventionele Explosieven (CE) Haarlemmermeer en Haarlemmerliede en Spaarnwoude)



De projectlocatie ligt in een onverdacht gebied, waar geen nader onderzoek naar explosieven noodzakelijk is. Daarnaast vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats, wat tevens leidt dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

In het kader van ontplofbare oorlogsresten is sprake van een ETFAL.

5.8 WEGEN, VERKEER EN PARKEREN

Algemeen

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van verkeer en parkeren is reeds behandeld in de paragrafen 4.4.4 en 4.4.5. In deze paragraaf wordt de uitwerking van het beleid behandeld.

Relatie tot ontwikkeling

Wegen en verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool / publicatie 744 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: centrum gebied, sterk stedelijk. Daarnaast wordt voor sociale huurwoningen (op basis van de locatie) conform het gemeentelijk parkeerbeleid uitgegaan van de minimumnorm en bij de commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) van de gemiddelde norm. Dit vertaalt zich in de onderstaande verkeersgeneratie:

- Huur, appartement, sociale huur < 75 m^2 b.v.o.: 1,3 per woning;
- Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie): 7,5 per 100 m^2 b.v.o.

Het gebouw kent een b.v.o. van 54,7 m^2, wat leidt tot een verkeersgeneratienorm van 4,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Uit de vergelijking van de functies valt op dat de verkeergeneratie door de transformatie van de bestaande functie naar een sociale huurwoning zal afnemen. De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via Beyerinckstraat naar de Kruisweg, wat aansluit op Van Heuven Goedhartlaan. Vanuit deze weg kan de N201 bereikt worden die uiteindelijk aansluit op de A4 om Hoofddorp uit te rijden. Door de afname in de verkeersgeneratie ontstaat er geen probleem in de afwikkeling op het omliggend wegennet. Een nader verkeersonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk.

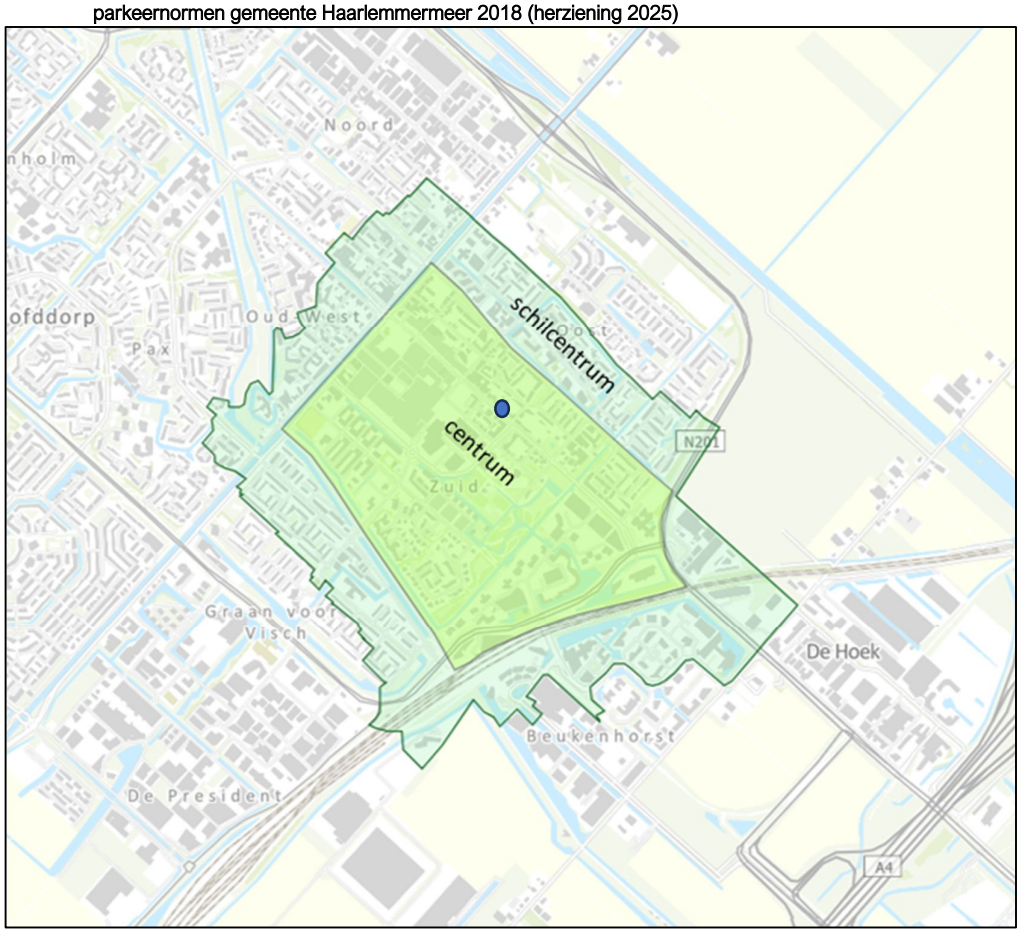
Parkeren

Autoparkeren

Voor de parkeernormen is uitgegaan van de vigerende parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer (Handboek parkeernormen 2018 (herziening 2025). Gecombineerd met de door de gemeente gehanteerde aanwezigheidspercentages voor de berekening van dubbelgebruik.

De projectlocatie ligt in Hoofddorp. Volgens de parkeernota is de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. De projectlocatie ligt in het centrumgebied van Hoofddorp, zie onderstaand figuur.

Figuur 14. Centrum en schilcentrum gebieden (stedelijke zone), projectlocatie met blauwe stip aangeduid (bron: Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025)



De projectlocatie is op circa 595 meter van HOV halte R-net Hoofddorp Centrum gelegen en circa 600 meter Hoofddorp Marktplein. Ten slotte is de projectlocatie op circa 900 meter gelegen van het treinstation Hoofddorp.

In de bestaande situatie was een kapperszaak aanwezig in het gebouw. Conform de parkeernormen is de functie '(commerciële) dienstverlening' voor de kapperszaak opgenomen. Voor de beoogde functie wordt aangesloten bij de categorie 'huurhuis, etage, midden/goedkoop'.

Op basis van de locatie ten opzichte van de HOV-haltes of het treinstation moet de bandbreedte van de parkeernormen volgens het gemeentelijk beleid bepaald worden. Voor de bestaande functie moet volgens het beleid uitgegaan op basis van de afstand tot de HOV-halte uitgegaan worden van de gemiddelde norm. Voor de sociale huurwoning is het afhankelijk van de prijscategorie. Vanwege het feit het kleine sociale huurwoning wordt van 54,7 m^2 b.v.o., bestaande uit één verdieping en naar verwachting gericht is op een éénpersoonshuishouden, valt de woning in de 1^e aftoppingrens categorie. Voor deze categorie geldt de minimum parkeernorm.

Dit leidt tot de volgende parkeernormen (sterk stedelijk, centrumgebied):

- (commerciële) dienstverlening (kantoor met baliefunctie): 1,55 per 100 m^2 b.v.o;
- huur, etage, midden/goedkoop : 0,40 per woning

Volgens de publicatie CROW-744 is het aandeel bezoekers bij woningen in een sterk stedelijk gebied, centrum: 0,1 per woning.

Om de parkeerbehoefte te bepalen mag volgens het gemeentelijk parkeerbeleid saldering met de bestaande parkeervraag plaatsvinden. Uitgangspunten zijn hiervoor dat salderen alleen mogelijk is tot maximaal 5 jaren geleden en bij het salderen moeten de aanwezigheidspercentages gebruikt worden.

In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages opgenomen voor de woningen (bewoners), woningen (bezoekers) en commerciële dienstverlening. Deze percentages komen uit het gemeentelijk beleid en zijn gebaseerd op de publicatie CROW-744.

Tabel 3. Aanwezigheidspercentages (bron: Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025))

Cat.	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Vrijdag middag	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
W. bw.	60%	60%	90%	100%	80%	70%	75%	80%	75%
W. bz.	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	90%
Com. dienst.	100%	100%	5%	0%	75%	100%	5%	0%	0%

Het bestaande gebouw kent een omvang van 54,7 m^2 b.v.o. Op basis van deze input zijn de normatieve parkeernormen als volgt:

- commerciële) dienstverlening (kantoor met baliefunctie): 0,85;
- huur, etage, midden/goedkoop : 0,40 per woning (bewoners);
- huur, etage, midden/goedkoop: 0,10 per woning (bezoekers).

Tabel 4. Parkeernorm op basis van aanwezigheidspercentages (bron: Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (herziening 2025))

Cat.	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Vrijdag middag	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
W. bw.	0,24	0,24	0,36	0,4	0,32	0,28	0,3	0,32	0,3
W. bz.	0,05	0,05	0,075	0	0,07	0,06	0,1	0,1	0,09
Com. dienst.	0,85	0,85	0,043	0	0,64	0,85	0,043	0	0
Sald.	-0,56	-0,56	0,39	0,4	-0,25	-0,51	0,36	0,42	0,39

Indien de aanwezigheidspercentages toegepast worden, dan valt op dat er geen maatgevend moment te bepalen is voor de gesaldeerde parkeerbehoefte omdat het maatgevende moment van de functies op verschillende momenten plaatsvindt. De oorspronkelijke commerciële dienstverleningsfunctie heeft het maatgevende moment op de werkdag ochtend, werkdag middag en vrijdag middag en de woonfunctie op de werkdag avond en werkdag nacht. Beide functies hebben afgerond een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats in het openbaar gebied, maar het moment van gebruik is anders.

De projectlocatie ligt in een blauwe zone. In de blauwe zone mag maximaal 2 uur achtereenvolgend op maandag t/m donderdag en zaterdag tussen 9.00 en 18.00 uur geparkeerd worden en vrijdag tussen 9.00 en 21.00 uur om de parkeerdruk in de wijken van het centrumgebied in de hand te houden. Hieruit kan aangenomen worden dat de parkeerdruk in de wijk (als overloopgebied van het centrum) overdag hoger ligt dan in de avonduren. Om deze reden wordt ervanuit gegaan dat, ondanks een ander maatgevend moment, er voor de beoogde woonfunctie voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is in het openbaar gebied rondom de projectlocatie.

Fietsparkeren
Bij de woning is op eigen terrein voldoende aanwezig om een fiets te stallen.

Conclusie
Het aspect wegen, verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van wegen, verkeer en parkeren is sprake van een ETFAL.

5.9 EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

  Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:
  - Brandaandachtsgebied
  - Explosieaandachtsgebied
  - Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

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. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen
Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:
- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied
Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie) aandachtsgebied als (brand- of explosie) voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen
Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Deze gelden alleen in geval van nieuwbouw of vervangende nieuwbouw.

Groepsrisico
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

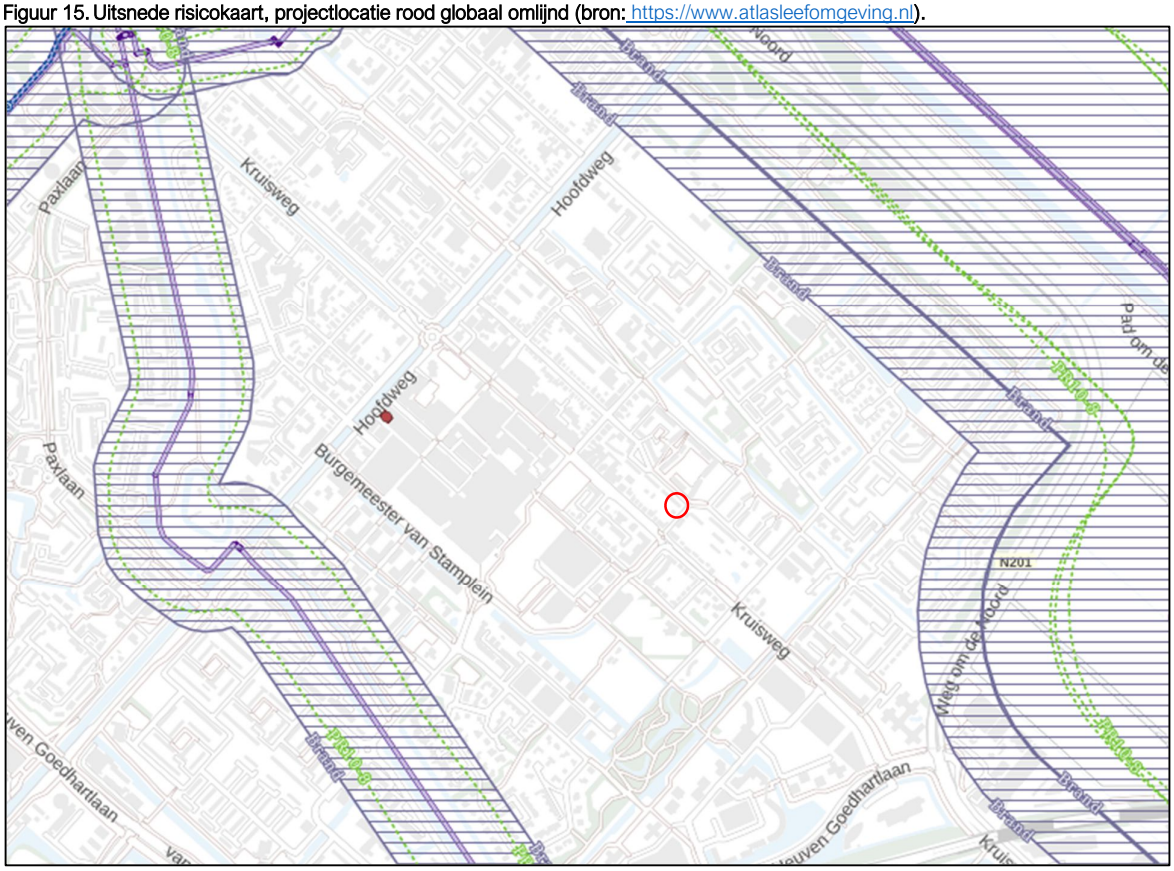
Relatie tot ontwikkeling
De kaartviewer Atlas Leefomgeving is een tool die de risico-objecten van de Risicokaart op een geografische kaart laat zien.

Op de Atlas Leefomgeving is te zien dat:
- Het projectgebied niet ligt binnen het aandachtsgebied van een activiteit met risico's;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het aandachtsgebied van een nabij gelegen transportroute;

- Het projectgebied niet ligt binnen het aandachtsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De activiteit zelf (wonen) is daarnaast geen milieubelastende activiteit in het kader van externe veiligheid.

Figuur 15. Uitsnede risicokaart, projectlocatie rood globaal omlijnd (bron: https://www.atlasleefomgeving.nl).



Conclusie
In het kader van externe veiligheid is sprake van een ETFAL.

5.10 NATUUR

Algemeen
De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

<u>Bescherming gebieden</u>
De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen
Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitattypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten
Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden
Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
De Omgevingswet regelt in het Besluit activiteiten leefomgeving activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. De activiteiten met betrekking tot de planologie zijn onder te verdelen in:

- Natura 2000-activiteiten;
- Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
- Flora- en fauna-activiteit (activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild)
- Vellen en beheren van houtopstanden

Relatie tot ontwikkeling
Bescherming gebieden

Natura 2000
Het projectgebied ligt op circa 7,6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, ‘Kennemerland-Zuid’. Gezien de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

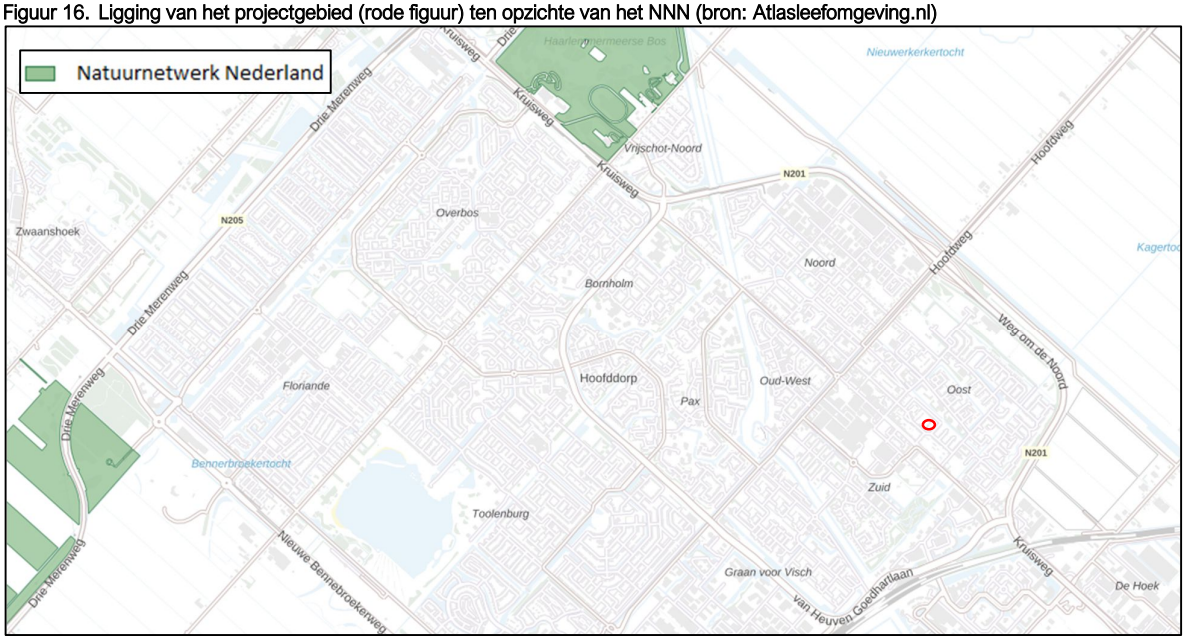
Stikstofdepositie
Door MBH Consult is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage bij deze rapportage gevoegd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura

2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het project niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. Om deze reden hebben de werkzaamheden geen effecten op het Natuurnetwerk Nederland.

Figuur 16. Ligging van het projectgebied (rode figuur) ten opzichte van het NNN (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het gebied is niet begrensd als een Bijzonder Provinciaal Landschap en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Er is geen negatief effect mogelijk op het BPL, een nadere toetsing is niet nodig.

<u>Bescherming soorten</u>

De voorgenomen ontwikkeling behelst een functiewijziging waarbij geen werkzaamheden aan de (buiten)gevel worden uitgevoerd. Hierbij worden geen beschermde diersoorten verstoord. Nader ecologisch onderzoek is daarom niet benodigd.

<u>Bescherming houtopstanden</u>

Er worden voor de ontwikkeling geen bomen gekapt.

Conclusie

In het kader van natuur is sprake van een ETFAL.

5.11 WATER EN WATERSYSTEEM

Algemeen

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het

omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

Nationaal Water Programma 2022-2027
Het Nationaal Water Programma is vastgesteld op 18 maart 2022. Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en vaarwegen beschreven.

In het Nationaal Water Programma zijn drie hoofdambities opgenomen:
- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Hoogheemraadschap Rijnland
Het Hoogheemraadschap Rijnland is belast met de zorg voor het watersysteem. De zorg voor watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het beheer van het watersysteem is geregeld in de Omgevingswet, als onderdeel van het beheer van de fysieke leefomgeving.

Het hoogheemraadschap oefent zijn taken en bevoegdheden uit met het oog op de doelstellingen van waterbeheer, zoals verwoord in artikel 4.23 van de Omgevingswet en artikel 1.1.4.1 van de Waterschapsverordening:

a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in
b. samenhang met
c. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Rijnland
Vanaf 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap in de Waterschapsverordening. Voor 2024 stonden deze regels in de Keur en het Keurbesluit. De waterschapsverordening is een juridisch instrument om het watersysteem te beschermen tegen activiteiten die nadelige gevolgen voor de goede staat en werking van het watersysteem kunnen hebben. Het gaat om de volgende activiteiten:

1. lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam;
2. lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
3. activiteiten in of nabij het oppervlaktewater;
4. activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
5. het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap Rijnland 2022-2028
Vanaf 22 februari 2022 is het Waterbeheerprogramma (WPB6) van het Hoogheemraadschap Rijnland van kracht. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2020-2035 (SSA)
In de SSA komen de gezamenlijke doelen en ambities van de gemeente en Rijnland naar voren. Zo willen we een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem realiseren.

Deze ambitie is uitgewerkt in twee doelen:
1. Het vergroten van klimaatadaptiviteit.
2. Het verbeteren van de waterkwaliteit.

Door middel van deze twee doelen en acht samenwerkthema's (uiteenlopend van beperken hittestress tot verhogen ecologische waarde) kunnen we gezamenlijk ons watersysteem voorbereiden op weersextremen door klimaatverandering en inzetten op een duurzaam en schoon watersysteem ten behoeve van verschillende functies.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

De gemeente is op grond van de Wm verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

Relatie tot ontwikkeling

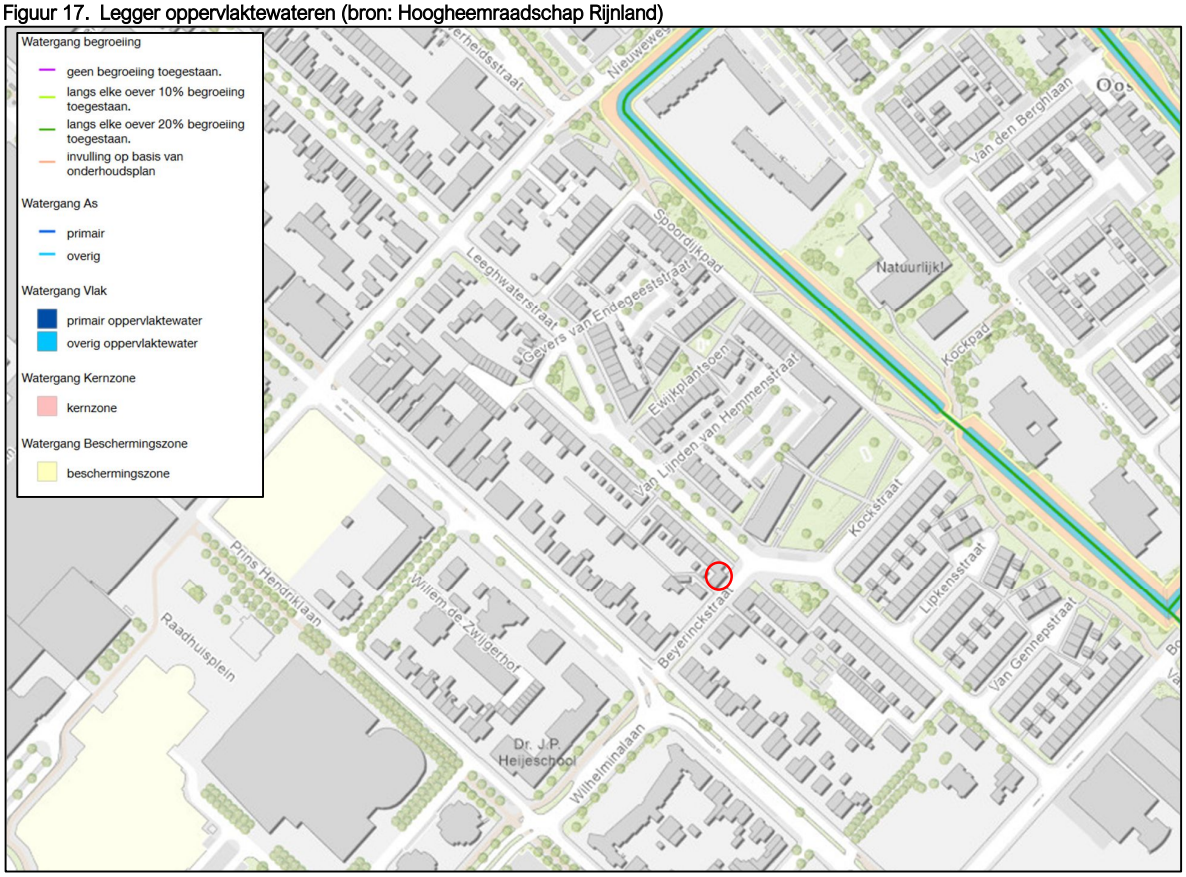
De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld.

Huidige situatie

Waterkwantiteit

Het projectgebied is niet gelegen aan een primaire of secundaire watergang. Hiermee heeft de transformatie geen invloed op de primaire of secundaire watergangen.

Figuur 17. Legger oppervlaktewateren (bron: Hoogheemraadschap Rijnland)



Veiligheid en waterkeringen
Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale/primaire waterkering.

Toekomstige situatie
Effect op waterkwantiteit
Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert een stapeling in de bergingseisen, afhankelijk van de grootte van de toename aan hard oppervlak:

1. Bij meer dan 500 m^2 toename hard oppervlak moet er waterberging worden aangelegd, ter grootte van 15% van de toename verhard oppervlak.
2. Bij meer dan 5.000 m^2 toename hard oppervlak moet de 90 mm neerslag in 24 uur geborgen kunnen worden, waarvan 20 mm in de bodem als dat kan. Berging mag op alle manieren worden gerealiseerd, zowel boven als ondergronds.
3. Bij meer dan 50.000 m^2 toename hard oppervlak moet de 90 mm in 24 uur geborgen kunnen worden, waarvan 20 mm in de bodem als dat kan. Bij zo'n grote ontwikkeling moet 80% van de resterende opgave in oppervlaktewater worden gerealiseerd en tot 20% in andere vormen van berging.

Het project bestaat uit de transformatie van een bestaand gebouw. Hierbij wordt er geen nieuwe verharding toegevoegd en is er geen compensatie noodzakelijk.

Effect op de waterkwaliteit
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink zoveel mogelijk vermeden, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Veiligheid en waterkeringen
De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Riolering
Er wordt aangesloten op het bestaande rioolstelstel.

Conclusie
In het kader van water is sprake van een ETFAL.

5.12 CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Algemeen
Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten (dit kunnen gebouwde monumenten zijn maar bijvoorbeeld ook tuinen en parken), archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed (dit kan bijvoorbeeld een haven met historische schepen zijn). Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Monumenten
De aanwijzing van rijksmonumenten is opgenomen in de Erfgoedwet en deze monumenten zijn daarmee wettelijk beschermd. In een Omgevingsplan kan een rijksmonument worden opgenomen, maar dit is door de

bescherming op grond van de Erfgoedwet niet verplicht. In een Omgevingsplan dienen voor alle beschermde monumenten regels te zijn opgenomen om de omgeving van het beschermde monument te beschermen.

In de periode tot eind 2029 geldt een overgangsfase voor gemeentelijke monumenten. Na de overgangsfase worden alle gemeentelijke monumenten beschermd in een Omgevingsplan. Tot die tijd kunnen gemeentelijke monumenten ook beschermd worden via een erfgoedverordening.

Archeologische monumenten en verwachtingswaarde
In een Omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Een archeologische onderzoeksplicht in het Omgevingsplan regelt bijvoorbeeld wanneer archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en aan welke eisen dit moet voldoen. In beginsel is een project kleiner dan 100 m² vrijgesteld, maar in een Omgevingsplan kan een andere vrijstellingsgrens worden vastgelegd.

Stads- en dorpsgezichten & cultuurlandschappen
Zowel het Rijk, de provincie als een gemeente kan een stads- of dorpsgezicht met een bijzonder cultuurhistorisch karakter aanwijzen voor bescherming. In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht zijn de rechtsgevolgen niet gelijk aan die van een gemeentelijk beschermd gezicht. Vergunningsvrij bouwen is in een Rijksbeschermd stadsgezicht bijvoorbeeld ingeperkt. Een landschappelijk waardevol gebied kan beschermd zijn als cultuurlandschap.

Roerend of immaterieel erfgoed
In de Omgevingswet is bepaald dat in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld aan roerend of immaterieel erfgoed als dit erfgoed direct of indirect voorwerp kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels voor een haven met historische schepen. Of het toedelen van een functie aan een locatie die samenhangt met een (lokaal) volksgebruik dat wordt aangemerkt als immaterieel cultureel erfgoed.

Werelderfgoed
Naast de bescherming van erfgoed via de regels in artikel 5.130, is in artikel 5.131 voorzien in een specifieke regel voor het werelderfgoed. Een Omgevingsplan dient regels te bevatten voor het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Daarbij geldt dat een ontwikkeling in een betreffende gemeente invloed kan hebben (bijv. hoogbouw) op de universele waarde van werelderfgoed in een omliggende gemeente.

Relatie tot ontwikkeling

Monumenten
Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarom leidt de ontwikkeling niet tot een aantasting van een monument.

Archeologische monumenten en verwachtingswaarde
De projectlocatie ligt op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Haarlemmermeer in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit is opgenomen in paragraaf 4.4.9 van deze rapportage. Ter plaatse van de projectlocatie is geen dubbelbestemming voor een archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Om deze reden is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bovendien vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats met de beoogde ontwikkeling.

Stads- en dorpsgezichten & cultuurlandschappen
De projectlocatie ligt niet in of nabij een beschermd stadsgezicht. Dit heeft tot gevolg dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het behoud en bescherming van een beschermd stadsgezicht.

Roerend of immaterieel erfgoed
Binnen het projectgebied is geen sprake van een roerend of immaterieel erfgoed, waardoor er geen sprake is van invloed op roerend of immaterieel erfgoed door de beoogde ontwikkeling.

Werelderfgoed
De projectlocatie is geen onderdeel het werelderfgoed.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie, monumenten en archeologie vormt geen randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

5.13 MILIEUZONERING

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leef kwaliteit. Het zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Milieuzonering is een complex onderwerp en daarom ondersteunt de Vereniging van Nederlandse Gemeente (hierna VNG) sinds 1986 gemeentes en andere partijen met een handreiking.

Om aan te sluiten bij de nieuwe Omgevingswetgeving heeft de VNG besloten om een nieuwe handreiking op te stellen: Activiteiten en milieuzonering. De kern van deze handreiking draait om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden en dus niet meer aan de hand van richtafstanden zoals in het verleden is gedaan. De nieuwe handreiking hanteert een systematiek van verschillende zones voor geluid en geur. Daarbij geldt hoe verder van een gevoelige functie (zoals woningen), hoe meer gebruiksruimte een bedrijf ontvangt. Voor geluid geldt een basiszone, een beperkte zone of een verruimde zone. Voor het aspect geur wordt slechts gebruik gemaakt van een basiszone en een verruimde zone.

Tabel 5. Transponering VNG-tabellen (bron: VNG)

Milieu-Categorie	Richtafstand (in meters)	Positie	Zones geluid		Zones geur
VNG-2009	Tabel VNG-2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
Categorie 1.	0 of 10 m	FM (functiemenging	-	-	-
Categorie 2.	30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
Categorie 3.1	50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
Categorie 3.2	100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
Categorie 4.1	200 m	4	verruimd	Verruimd (> 100 m)	maatwerk (> 200 m)
Categorie 4.2	300 m of hoger	IT (industrieterrein)			

De milieucategorieën uit de VNG-handreiking 2009 zijn omgezet naar posities van 1 t/m 4. Daarnaast bestaan er twee bijzondere posities zoals functiemenging (FM) en industrieterrein (IT). Afhankelijk van de positie-indeling kan worden ingeschat of een activiteit passend is in een basiszone, een beperkte zone of een verruimde zone.

In de basis geldt dat binnen een gemengd gebied met wonen geen zones met gebruiksruimte voor geluid en geur worden vastgesteld. De zones gelden in principe alleen voor bedrijventerreinen. De nieuwe handreiking gaat er dan ook vanuit dat in gemengd gebied met wonen zich alleen bedrijven kunnen vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geurdoorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen.

Voor rustige woonwijken geldt dat dit gebieden zijn waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden.

Relatie tot ontwikkeling
De projectlocatie is gelegen in een rustig woongebied. Op circa 15 meter van de projectlocatie is een massagesalon gevestigd. Voor het overige zijn er rondom de projectlocatie geen bedrijfsactiviteiten aanwezig, maar alleen woningbouw. De massagesalon qua in het kader van milieuzonering geschaard worden onder de categorie 'persoonlijke dienstverlening n.e.g.'.

Tabel 6. Functies rondom projectlocatie

SBI-code 2008	Nummer	Omschrijving	Positie		Richtafstand	Afstand tot projectlocatie
			Geluid	Geur		
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	FM	FM	Functiemenging	15 meter

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar in een rustig woongebied, omdat functiemenging van toepassing is op de massagesalon, waardoor de beoogde ontwikkeling op voldoende afstand van de salon is gelegen. Hierdoor ontstaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Overige gevoelige functies in de omgeving zijn op grotere afstand gesitueerd. Hierdoor wordt ook voor deze functies geen belemmering verwacht.

Conclusie
In het kader van activiteiten en milieuzonering is sprake van een ETFAL.

5.14 TOETSING BESLUIT M.E.R./ M.E.R.-BEOORDELING

Algemeen
De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r-(beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de

omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een m.e.r.-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die boordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, categorie J.11, omdat er sprake is van een transformatie van een bestaand gebouw waar geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Daarnaast is er geen sprake van een zodanige functiewijziging dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie

Omdat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dient geen m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden.

5.15 KABELS EN LEIDINGEN

Algemeen

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen.

<u>Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon)</u>
De Wibon gaat niet op in de Omgevingswet. Doel van de Wibon is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen.

Mechanisch graven of heien mag in de openbare ruimte pas als er bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster een KLIC-melding is gedaan. Deze verplichting geldt voor elke graafdiepte.

Degene die de mechanische graafwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, is de grondroerder. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen. Het Kadaster regelt dat de melder informatie krijgt over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie.

<u>Omgevingsplan – (toelaten van) buisleidingen en hoogspanningsleidingen</u>
Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld leidingen die belangrijk zijn voor de

energievoorziening, zoals de stadsverwarming. Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. Deze bouwregels zijn gericht op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Denk bijvoorbeeld aan de situering en afstand van ondergrondse kabels en leidingen ten opzichte van omliggende woningen.

Daarnaast bepaalt een gemeente in haar omgevingsvisie welke ondergrondse leidingen of kabels relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en of deze relevant zijn om op te nemen in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. Deze regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskenmerken. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om de volgende kenmerken:

- soort stof (bij buisleidingen)
- maximale druk (bij gas in buisleidingen)
- maximaal vermogen (bij ondergrondse hoogspanningsleidingen)

Hoogspanningsverbindingen en magneetveldzones

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit voorzorg.

Het voorzorgbeleid voor magneetvelden bestaat uit:

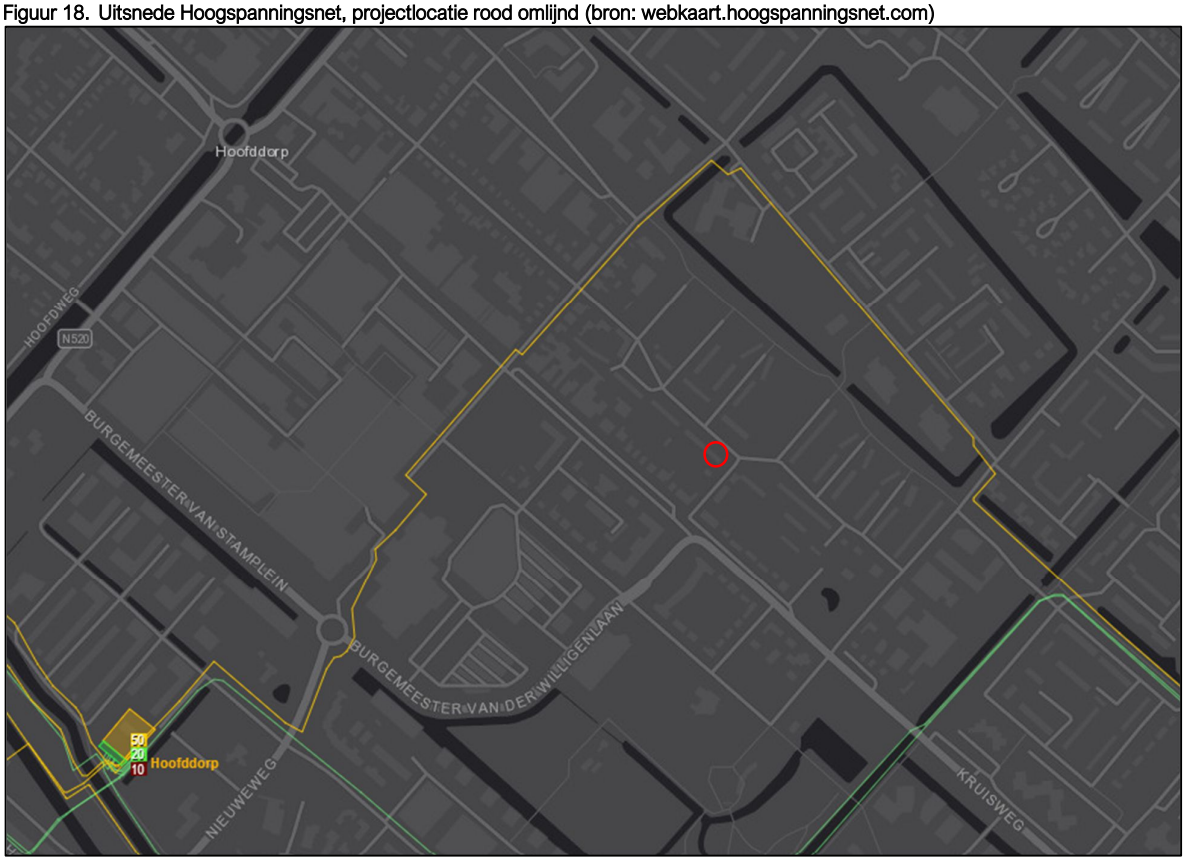
- bronmaatregelen, die de netbeheerders bij alle netcomponenten treffen;
- afstandsmaatregelen bij bovengrondse hoogspanningslijnen, die het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening op basis van de berekening van de magneetveldzone kan treffen.

Door de minister voor Klimaat en Energie (KE) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is, in afstemming met de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), besloten om voor andere netcomponenten dan bovengrondse hoogspanningslijnen geen afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen te adviseren. Dat betekent dat er ook geen magneetveldzone bij deze netcomponenten bepaald wordt.

Relatie tot ontwikkeling

In het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer is geen dubbelbestemming opgenomen voor een leiding. De projectlocatie is niet gelegen nabij een hoogspanningskabel, waardoor er geen sprake is van een effect vanuit magnetische straling op de woningen in het projectgebied.

Figuur 18. Uitsnede Hoogspanningsnet, projectlocatie rood omlijnd (bron: webkaart.hoogspanningsnet.com)



Bovendien vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats, waardoor de ontwikkeling geen effecten heeft voor het aspect kabels en leidingen.

Conclusie

In het kader van kabels en leidingen is sprake van een ETFAL.

5.16 BEZONNING

Algemeen

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan

worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd

TNO-norm
Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonningssituatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Relatie tot ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een transformatie van een bestaand gebouw zonder dat bouwwerkzaamheden plaatsvinden die leidt tot een nieuwe bouwhoogte, waardoor geen nieuwe bezonningseffecten ontstaan.

Conclusie
Het aspect bezonning vormt geen belemmering. Een nader onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk. In het kader van bezonning is sprake van een ETFAL.

5.17 TRILLINGEN

Algemeen
Onder de Omgevingswet worden trillinggevoelige gebouwen – zoals gebouwen voor woongebruik, onderwijs of kinderopvang – beschermd tegen trillingen veroorzaakt door activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hiervoor in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels opgenomen. Instructieregels zijn bindende regels voor bestuursorganen. De instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn van toepassing op het toelaten van:

a. een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit; of
b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz plaatsvinden die veroorzaakt worden door een activiteit, anders dan het wonen, die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit.

De paragraaf is in beginsel niet van toepassing op:
a. een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
b. met uitzondering van artikel 5.82 en 5.83, op een trillinggevoelig gebouw dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
c. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Trillinggevoelige gebouwen en ruimten
Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;

b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Bovenstaande geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat. Ook zijn woonwagens en drijvende woonfuncties geen trillinggevoelige gebouwen.

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van de functies die in sub a t/m d zijn beschreven.

Aanvaardbaarheid
Het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient er daarnaast in te voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Van deze aanvaardbaarheid is sprake wanneer in het omgevingsplan toepassing is gegeven aan de waarden zoals benoemd in artikel 5.87, eerste en tweede lid, artikel 5.87, vierde lid, artikel 5.88 of 5.89 Bkl. Of aan deze waarden kan worden voldaan, dient te blijken uit een onderzoek naar trillingshinder.

Beoordeling trillingshinder
De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. De SBR-richtlijn heet voluit: Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn is ook het uitgangspunt voor de Beleidsregel trillinghinder spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Relatie tot ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een trillinggevoelig gebouw en/of een trillinggevoelige ruimte als bedoeld in het Bkl, omdat de ontwikkeling van een gebouw met een woonfunctie is beoogd. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn diverse activiteiten die trillingen veroorzaken niet aanwezig. Het uitvoeren van een onderzoek naar trillingshinder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
In het kader van trillingen is sprake van een ETFAL.

5.18 BEPERKINGENGEBIEDEN

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, luchthavens (bijvoorbeeld Luchthavenindelingsbesluit), waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings-)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings-)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie gelegen in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Echter ligt de projectlocatie niet binnen LIB 1 t/m 5. Daarnaast bestaat de ontwikkeling uit de transformatie van een bestaand bedrijfsgebouw, waardoor door de ontwikkeling geen toetshoogten doorkruist worden. De projectlocatie ligt wel binnen het toetsvlak beperking aantrekken vogels en beperking windturbines en lasers. Echter maakt de ontwikkeling geen functies mogelijk die vogels aantrekken. Daarnaast maakt de ontwikkeling ook geen windturbines of lasers mogelijk, waardoor de ontwikkeling geen gevolgen heeft in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit.

Conclusie

Het project is niet gelegen in de zone LIB 1 t/m 5 en doorkruist niet een maatgevende toetshoogte, waardoor de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het beperkingengebied.

6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

6.1 FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de financieel-economische uitvoerbaarheid. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn gemeentelijke kosten gedekt. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

6.2 NADEELCOMPENSATIE

Wordt een omgevingsvergunning verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt dan is in dat geval artikel 4.5 Awb van toepassing. Het is nodig om de kosten te verantwoorden en een nadeelcompensatierisicoanalyse te maken.

6.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.3.1 Participatie

Er heeft voor de projectlocatie nog geen participatie plaatsgevonden, maar de omwonenden worden geïnformeerd over de ontwikkeling.

6.3.2 Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de korte voorbereidingsprocedure doorlopen.

Bij een besluit op aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit, tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Dan volgt voor eenieder de mogelijkheid om eventuele bezwaren tegen het besluit bekend te maken. Een bezwaarmaker moet het bezwaar binnen 6 weken indienen bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

Met bovenstaande procedure wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

7 CONCLUSIE ETFAL

De initiatiefnemer heeft als doel een bestaand bedrijfsgebouw te transformeren naar een woonfunctie ter plaatse van de Beyerinckstraat 8 in Hoofddorp.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende 'goede onderbouwing van (de effecten op) de fysieke leefomgeving' (GOFLO) opgesteld.

Middels voorliggende GOFLO is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is gewaarborgd.