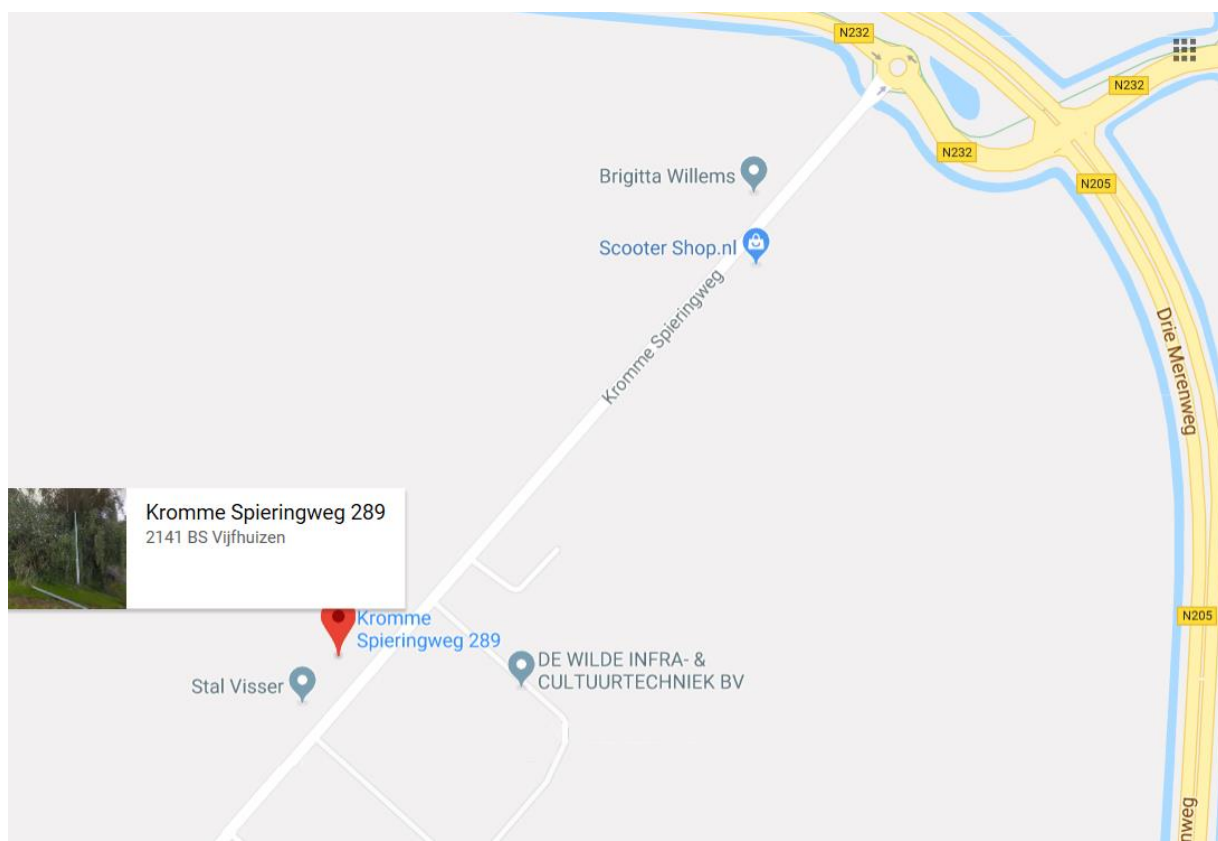


***Ruimtelijke onderbouwing voor de
bouw van twee woningen
ter vervanging van een dubbel woonhuis
aan de Kromme Spieringweg 287-289
te Vijfhuizen***



Opdrachtgever

**P.J. Elting,
Spieringweg 981
2136 LL Zwaanshoek
023 558 1451**

Inleiding

Aanvrager heeft de op onderstaande luchtfoto rood-omlijnde percelen gekocht met daarop een dubbel woonhuis en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het plan is het inmiddels gesloopte dubbele woonhuis Kromme Spieringweg 289-289A te vervangen door 2 vrijstaande woningen.



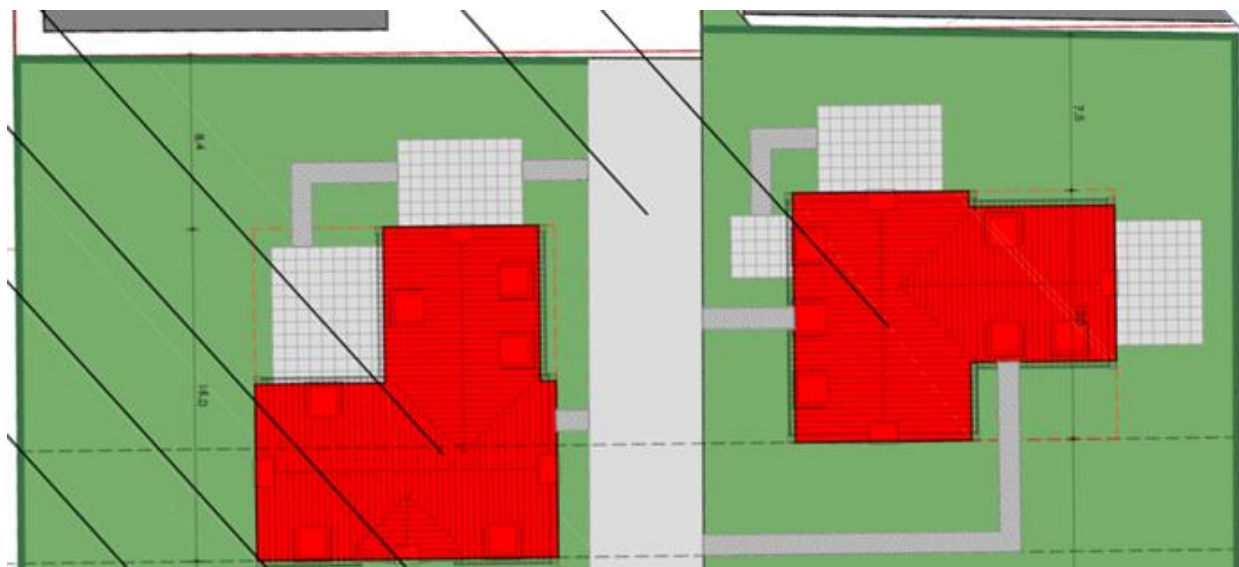
Bestaande situatie

De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd binnen de op bovenstaande afbeelding geel omlijnde percelen, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AB, nr. 1406 en 1951. De percelen liggen aan de noordwestzijde van de Kromme Spieringweg, noordelijk van Vijfhuizen. Het bouwvlak van de woonbestemming van de woningen Kromme Spieringweg 289 + 289A is (circa) 16 m¹ diep en 15 m¹ breed, is volledig bebouwd en grenst direct aan de achterliggende agrarische bedrijfsbestemming. De voorgevel-rooilijn van het woningbouwvlak ligt op circa 32,5 m¹ uit het hart van de Kromme Spieringweg.

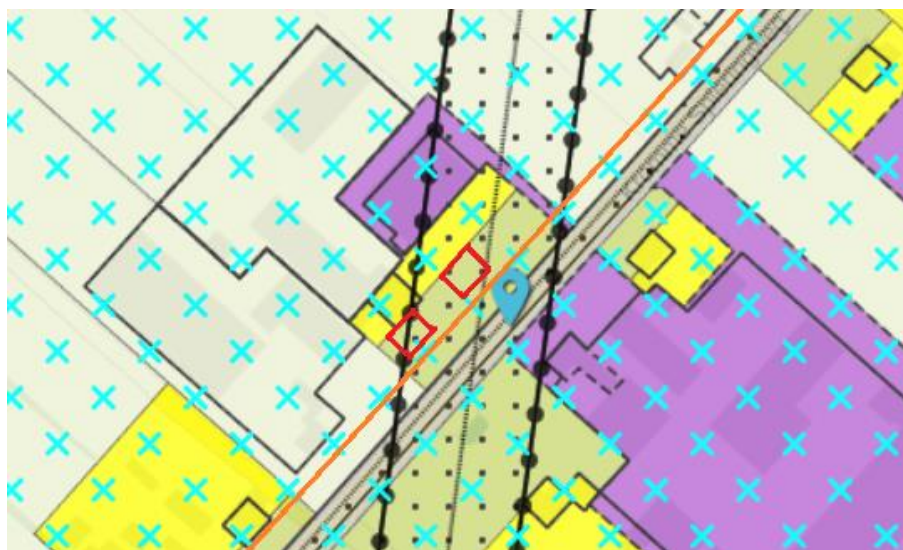
Aan de zuidwestzijde grenst de locatie aan paardenhouderij 'Stal Visser', Kromme Spieringweg 291. Aan de noordwestzijde grenzen de percelen aan Kromme Spieringweg 287: een perceel met een bedrijvenbestemming, waar Bel-bio, een groothandel in (italiaanse) biologische en 'slowfood'-producten de opslag heeft. De vroegere 150 kV hoogspanningsleiding die over de betrokken gronden liep, is in 2018 verwijderd, nadat een nieuwe 380 kV hoogspanningsleiding circa 200 m¹ noordoostelijk van de huidige leiding in gebruik is gesteld. Het is aan de gemeente om het tracé van de vroegere 150 kV hoogspanningsleiding uit het bestemmingsplan te halen. Tegenover de percelen is aan de Kromme Spieringweg 244 e.o. De Wilde Infra- & Cultuurtechniek B.V. gevestigd.

Gewenste ontwikkeling

Aanvrager heeft het dubbele woonhuis Kromme Spieringweg 289-289A laten slopen en wil dat vervangen door twee vrijstaande woningen op de percelen AB-1406 en AB-1951. Het dubbele woonhuis dateerde van 1923 en voldeed niet meer aan de huidige eisen die aan woningen gesteld worden. Renoveren was geen optie, omdat de kosten daarvan niet opwegen tegen het resultaat. Het idee is om de woningen meer naar de weg toe te bouwen – zoals de andere woningen aan die zijde van de Kromme Spieringweg – dan het gesloopte dubbele woonhuis. Daarmee ontstaat een achtererf van 7,5 tot ca. 8,5 m¹, wat zorgt voor afstand tot de achterliggende bedrijfsbebouwing.



Daarmee blijven die nieuw te bouwen woningen ruim binnen de voorgevelrooilijnen van omringende bebouwing. Ook wil men de nieuwe woning op 5 m¹ vanaf de huidige 5 m¹ brede inrit bouwen. E.e.a. is met een oranje lijn weergegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding. Zodoende blijft de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen beperkt: de noordoostelijke gevel van de op perceel AB-1951 te bouwen woning blijft op ruim 30 m¹ afstand van de inrit naar het achtergelegen bedrijf. De goot- en bouwhoogte van de te bouwen woningen wordt niet hoger dan op grond van de regels voor de bestemming 'Wonen' is toegestaan: 4 en 9 m¹.





Bestemmingsplan

De betrokken percelen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Die bestemmingen hebben een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Op grond van artikel 44 lid 5 van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd de in het plan opgenomen regels behorende bij die dubbelbestemming en de op de verbeelding opgenomen dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding te schrappen, nu deze leiding uit gebruik is genomen als gevolg van de voltooiing van de nieuwe 380 Kv hoogspanningsverbinding circa 200 m¹ noordoostelijk van de vroegere leiding.

De bestemming 'Wonen' heeft een aanduiding 'maximum aantal woningen', waar het aangegeven aantal woningen is toegestaan: in dit geval 2.

Voor alle betrokken percelen geldt ook een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – lib'.

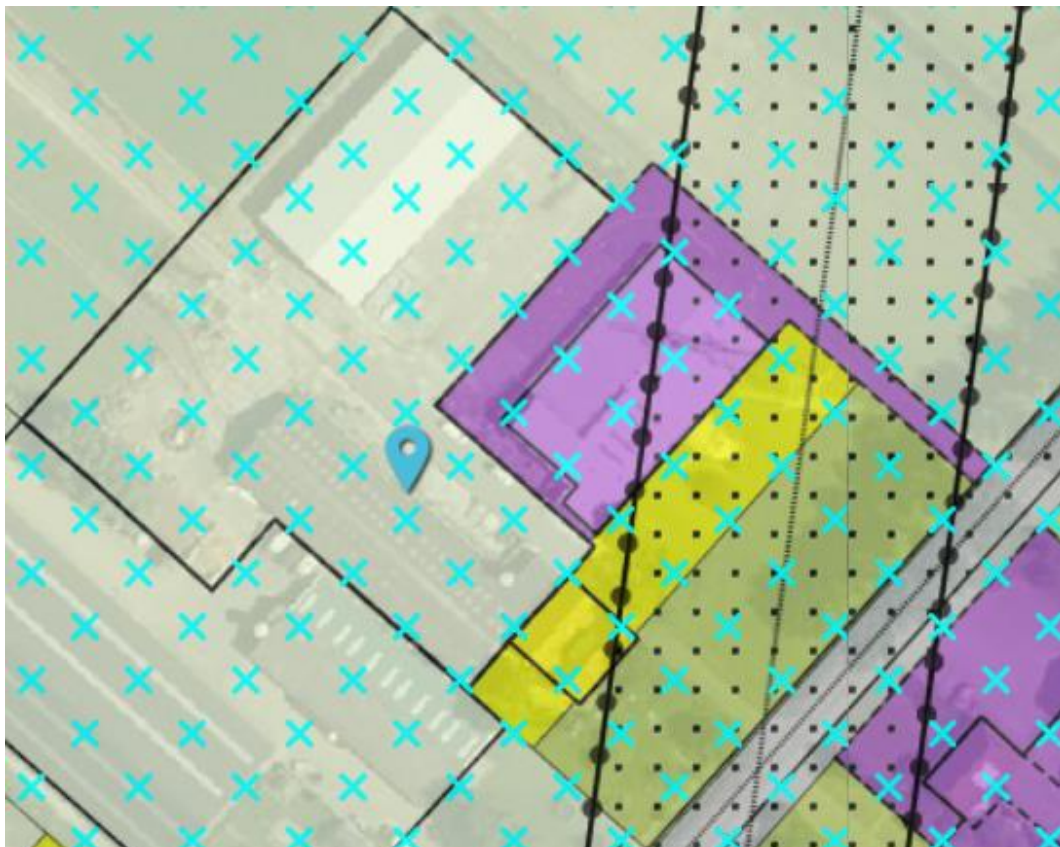
Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' laat een goot- en bouwhoogte toe van 4 en 9 m¹.

Op grond van artikel 38 van de planregels zijn daartoe bestemde gronden voor wonen en aan huis verbonden beroepsuitoefening met bijbehorende tuinen, terreinverhardingen en erven.

Per bouwperceel is één woning toegestaan, maar perceel AB-1406 heeft een aanduiding die twee woningen toelaat. Hoofdgebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd: bijbehorende bouwwerken mogen er zowel in als erbuiten worden gebouwd.

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 0,3 m¹ boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot maximaal 5 m¹ en mogen niet dieper zijn dan 3 m¹ vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het denkbeeldig verlengde ervan. De goot en nok van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 en 5 m¹ en buiten het bouwvlak mag het totale oppervlak gebouwen niet meer zijn dan 50% van de grond buiten dat bouwvlak tot maximaal 75 m², of het gezamenlijk oppervlak van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw. Erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 m¹ en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 3 m¹. Ondergrondse gebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw; ondergrondse gebouwen zijn alleen toegestaan in één bouwlaag tot maximaal 3 m¹ diep.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 7 m¹ hoog wordt. Dat kan alleen worden toegestaan, als het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig aangetast wordt, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds en mits geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot maximaal 50 m². Strijdig gebruik is in elk geval gebruik of laten gebruiken van gronden en/of opstallen in deze bestemming voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken en verhuur of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan. Ook strijdig is het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of melding plichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer, alsmede het voor beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht en het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor detailhandel. Op grond van artikel 54 “Luchtvaartverkeerzone – lib” gelden voor gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen zoals onder meer woningen. Ook gelden er beperkingen voor de hoogte van gebouwen e.d. Tenslotte gelden er ook beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking.



Burgemeester en wethouders worden verzocht om op grond van artikel 2.12, lid 1-a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Daartoe strekt deze ruimtelijke onderbouwing.

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie is met name gericht op 'grote opgaven' waar we in Nederland voor staan en is gericht op een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte. Meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. We moeten keuzes maken zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De vervanging van een dubbel woonhuis door twee vrijstaande woningen is geen 'grote opgave' en is daarmee niet strijdig met de belangen die met die visie worden nagestreefd.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) schrijft algemene regels voor, die bindend zijn voor lagere overheden als provincie en gemeente. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen: rijks vaarwegen, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende plan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding. Het plangebied ligt niet nabij de NNN en op grote afstand van Natura 2000 gebied. De beoogde ontwikkeling, sloop van een dubbel woonhuis en de bouw van 2 nieuwe woningen heeft hierop geen negatief effect.

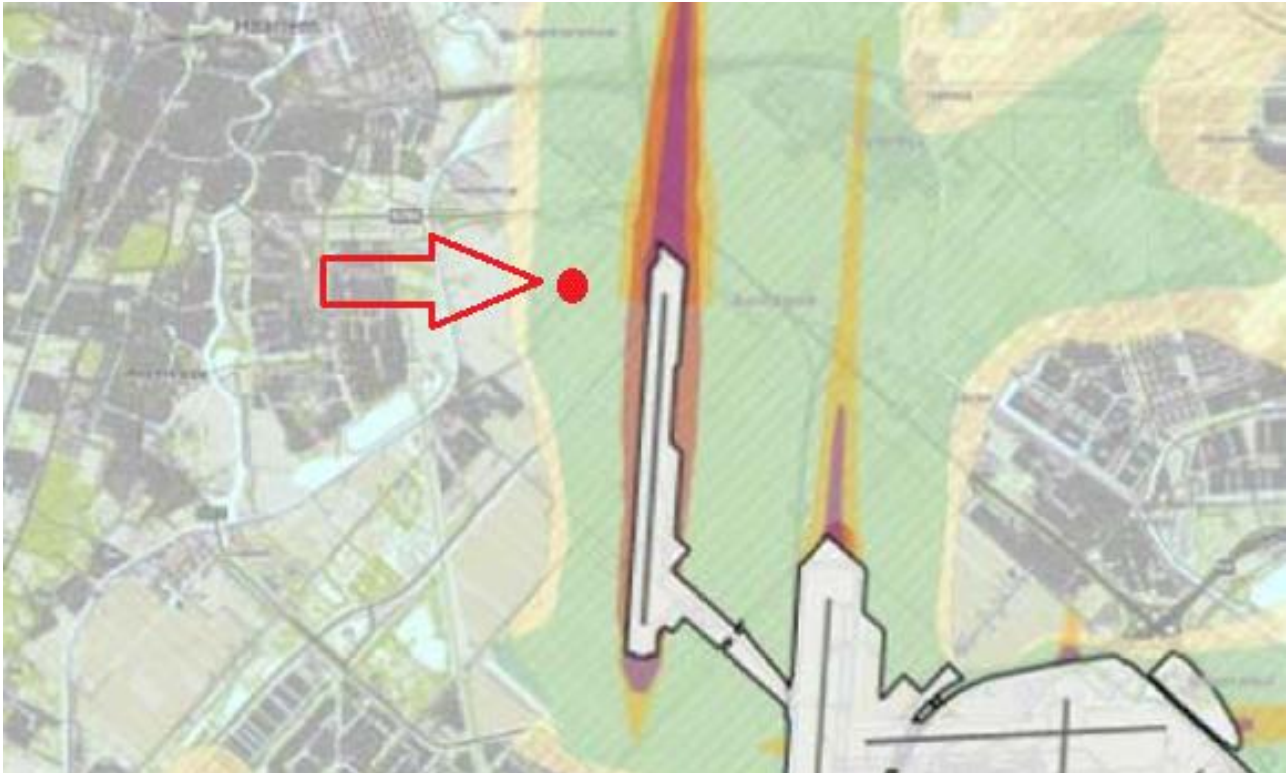
in het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Daarvan is bij de vervanging van een oud dubbel woonhuis door twee nieuwe vrijstaande woningen geen sprake.

Rijksbeleid

Luchthavenindelingbesluit

Bij besluit van 23 oktober 2017 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gewijzigd met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting. Volgens artikel 2.2.1c van dat besluit zijn op gronden, die op de kaart in bijlage 3 bij dat besluit met nummer 4 zijn aangewezen geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw, alsmede een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt gesloopt. Aan dat criterium voldoet het plan ter vervanging van een sterk verouderd dubbel woonhuis uit 1923 door twee nieuwe vrijstaande woningen en derhalve is er geen strijd met het LIB, omdat de nieuwbouw ook niet in strijd is met de ter plaatse geldende 20 m1 hoogtebeperking.



Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 28 november 2018 de Omgevingsverordening NH205 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie NH2050 wil de provincie balans tussen economische groei en leefbaarheid, waarmee in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden hoe om te gaan met klimaatverandering.

De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

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

De vervanging van een dubbel woonhuis door twee nieuwe vrijstaande woningen op dezelfde locatie wordt daar niet door belemmert.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeente Haarlemmermeer heeft de structuurvisie in oktober 2012 vastgesteld. Dat biedt een integrale kijk op een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de Haarlemmermeer, met 2030 als horizon. Het is een visie waarin ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in onderlinge samenhang zijn vastgelegd, want de structuurvisie gaat over de ruimte en de mensen. Ruimtelijke kwaliteit en sociale duurzaamheid zijn de kernbegrippen van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. De gemeente geeft aan het cultuurhistorisch karakter te willen versterken. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, maar past wel binnen het overige gemeentelijke beleid, zoals onder meer in de structuurvisie is neergelegd.

Ook de hoofdlijnen van het bestemmingsplan geven ruimte om het plan als maatwerk uit te voeren. Om te komen tot maatwerk kan een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend of is een bestemmingsplanherziening nodig, door het vaststellen van een nieuw postzegelbestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het verlenen van een vergunning in afwijking met het bestemmingsplan verantwoord is.

De omgevingsvisie vervangt alle structuurvisies, beleidsplannen en beleidsvisies van de gemeente. Het gaat in de omgevingsvisie bijvoorbeeld om verkeer en vervoer, water, milieu en natuur. Maar ook om het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, economie, wonen, landbouw en cultureel erfgoed. Voor zover het gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkeling ook om sport- en recreatie, toerisme, veiligheid en gezondheid. De omgevingsvisie is geen optelsom van losse stukken, maar één visie voor heel Haarlemmermeer. De opgaven volgens deze visie voor Haarlemmermeer West, het gebied waarin Kromme Spieringweg 289 e.o. ligt, geven geen beperkingen voor het vervangen van een dubbel woonhuis door 2 vrijstaande woningen. De gemeenteraad neemt daarover waarschijnlijk begin **2022** een besluit.

Milieubeleid Haarlemmermeer

In de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" (2004) is de centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In de gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op 3 hoofdonderwerpen:

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

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

Nieuw te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de (energieprestatie-)eisen (er is nog een gasleiding aanwezig die eventueel kan worden benut voor nieuwe aansluitingen)

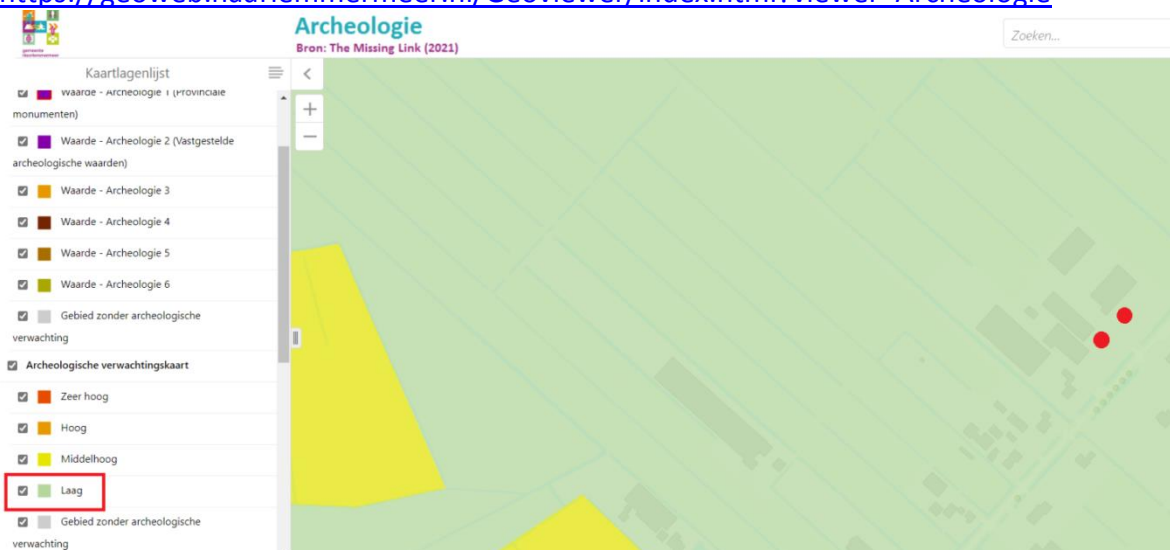
Archeologie en Cultuurhistorie

De gemeente Haarlemmermeer heeft op **11 juli 2019** de Verordening fysiek domein vastgesteld. De locatie aan de Kromme Spieringweg 289 e.o. heeft een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit alle perioden. Bij eventuele bodemingrepen worden vermoedelijk geen archeologische waarden verstoord. Alleen bij zeer grote ingrepen (>10.000 m²) bestaat de noodzaak tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek.

Voor realisatie van de twee woningen is geen archeologische dubbelbestemming nodig. Vanuit oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is het project niet bezwaarlijk. Eventuele archeologische vondsten moeten – conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg – verplicht gemeld worden bij de gemeente Haarlemmermeer.

De twee woningen krijgen inclusief mogelijke bijgebouwen een oppervlak van circa 200 m². Er is gezien voorgaande echter geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

<https://geoweb.haarlemmermeer.nl/Geoviewer/index.html?viewer=Archeologie>



Bodem

Op grond van de Woningwet heeft de gemeente in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

In artikel 2.1.5 is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Hiervoor zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek worden overlegd.

Eén van de twee woningen is geprojecteerd op een locatie waar de gesloopte woning met bijgebouwen stond. Een nog uit te voeren bodemonderzoek zal uitsluitsel moeten geven over mogelijke verontreiniging van de bodem en aan de hand daarvan kan dan een verklaring omtrent de geschiktheid van de bodem worden afgegeven.

Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om beheersing van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de hierin opgenomen 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het Bevi vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Bevi zijn risiconormen wettelijk vastgelegd, die niet effectgericht zijn, maar gebaseerd op een kansberekening. Ook geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het Bevi geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bevat regels voor het vastleggen van deze leidingen en haar externe veiligheidsaspecten in bestemmingsplannen. Dat besluit en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb gaat –net als het Bevi- uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de bouw van twee vervangende woningen aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het Bevi) en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit.

Blijkens de risicokaart lopen er in de nabijheid geen routes gevaarlijke stoffen en zijn er geen inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken. De toekomstige situatie zal daarom naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico. Het perceel ligt ook niet in de invloedsfeer van een zone voor een hogedruk aardgashoofdtransportleiding die van invloed is op de externe veiligheid. Het project is qua externe veiligheid ook niet in strijd met het Luchthavenverkeerbesluit: in beginsel sluiten de regels daarvan externe veiligheidsrisico's buiten veiligheidszones van Schiphol uit.

Flora en Fauna

Het onderhavige plangebied ligt buiten gebieden waar sprake is van gebiedsbescherming op grond van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, de Europese Vogelrichtlijn, de Europese Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. In de Wet Natuurbescherming zijn verschillende soorten planten en dieren aangewezen die voor bescherming in aanmerking komen.

Voor het bouwplan voor de bouw van twee vervangende woningen is in opdracht De Wilde Infra en Cultuurtechniek een QuickScan Flora en Fauna opgesteld door Smit Groenadvies.

Korthedshalve wordt verwezen naar de bij deze onderbouwing gevoegde QuickScan, waarvan de conclusie is dat er geen mogelijke verblijfplaatsen voor beschermde soorten zijn waargenomen binnen het plangebied.

Geluid



Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Volgens artikel 77 van die wet is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. Langs alle wegen bevinden zich geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Op de Kromme Spieringweg geldt een 60 km¹/u.-regime. Berekening van de gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) wordt toegepast als sprake is van relevante blootstelling aan meer dan één geluidbron. Onder de paragraaf Milieu- bedrijven en milieuzonering is de uitkomst van het akoestisch onderzoek verwerkt.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt wordt geacht niet in betekenende mate bij te dragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor fijn stof en NO₂ ofwel met een equivalent van 1.500 woningen. Omdat er in het plangebied geen woningen bijkomen, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

Milieu – bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin bouw van woningen nabij bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en regelmatig is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven en milieugevoelige functies, zoals woningen in ruimtelijke plannen. Doel is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in de afstandstabel. De afstanden uit die tabel kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast als gevolg van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustig buitengebied is vergelijkbaar met de rustige woonwijk. De VNG-uitgave kent daarnaast het omgevingstype gemengd gebied. Als sprake is van een omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging en ligging nabij drukke wegen kent het plangebied al een hogere milieubelasting en valt daardoor onder de typologie gemengd gebied.

Bij de nieuw te bouwen woningen is al een bedrijf gevestigd. Het gesloopte dubbele woonhuis stond op circa 10 meter afstand van het bedrijf op nummer 287; de nieuwe woningen zijn op 15 meter afstand van die bebouwing geprojecteerd.

Tegenover de bouwlocatie zit een categorie 3.1-bedrijf, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Het bouwvlak van die bedrijfsbestemming blijft op ruim 55 meter afstand van de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen, die zodoende voor de bedrijfsuitoefening aan de Kromme Spieringweg 250 e.o. geen belemmering vormen.

Op verzoek van de Gemeente Haarlemmermeer heeft de Omgevingsdienst advies uitgebracht op het voorliggende plan aan de Kromme Spieringweg 289: het vervangen van een bestaand dubbel woonhuis in Vijfhuizen door twee nieuwe burgerwoningen. Naar aanleiding van een eerdere beoordeling van een akoestisch rapport is er een aangepast akoestisch rapport opgesteld: het rapport “Twee nieuwe burgerwoningen Kromme Spieringweg 289/289A Vijfhuizen – Onderzoek geluid omliggende bedrijven ten behoeve van ruimtelijke onderbouwing”, uitgevoerd door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo, referentienummer 6309/NAA/jd/ft/3, d.d. 19 november 2020. Dit aangepaste akoestische rapport is in deze notitie beoordeeld.

Beoordeling

Aangepast akoestisch rapport

Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst is in het rapport de geluidbelasting van de twee geprojecteerde woningen gebaseerd op de Representatieve Bedrijfssituatie (RBS) van de omliggende bedrijven.

Ook is onderzocht of het huidige plan de planologische rechten van de omliggende percelen niet beperkt. Op de locatie Spieringweg 287 en 289 is resp. cat. 3.1 en cat. 3.2 toegestaan. De in het onderzoek gehanteerde uitgangspunten zijn aannemelijk en de conclusie daarvan is, dat ook bij het uitvoeren van activiteiten die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, de 2 woningen inpasbaar zijn, als een geluidbelasting van maximaal 55 dB(A) toelaatbaar wordt geacht. Dit is ter

beoordeling van de gemeente. Dit betekent dat als aanspraak wordt gemaakt op de mogelijkheid op deze locatie een 3.2 bedrijf te vestigen, maatwerkvoorschriften moeten worden opgelegd en de geluidbelasting van 55 dB(A) van de woning mogelijk te maken.

Uit het akoestische rapport blijkt dat er in de huidige (RBS) situatie wordt voldaan aan stap 2 van de "Handreiking Bedrijven en milieuzonering" van de VNG: er is geen sprake van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat ter hoogte van de planlocatie. Verder blijkt dat er in de maximaal planologische situatie wordt voldaan aan stap 3 van de handreiking. De geluidbelasting op de gevels van de woningen is maximaal 55 dB(A) in de dag periode.

Het akoestisch rapport biedt de gemeente voldoende onderbouwing om te beslissen of er geen sprake is van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat bij volledige opvulling.

In het rapport is het optreden van maximale geluidniveaus niet apart beoordeeld voor de maximale bedrijfsvoering op grond van de bestemming. De maximale geluidsniveaus zullen naar verwachting vergelijkbaar zijn als in de situatie van de RBS. Immers de bron die de geluidpieken veroorzaakt zal vergelijkbaar zijn als bij maximale opvulling van de kavel (heftruck en vrachtauto's). Overigens voldoen de maximale geluidniveaus in de situatie van de RBS aan stap 2 uit de handreiking en is er geen sprake van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conclusie

De maximale geluidsniveaus bij maximale opvulling zijn niet vastgesteld. Deze geluidpieken zullen van dezelfde orde van grootte zijn als bij de RBS en deze voldoen aan stap 2 uit de handreiking, waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat.

Verder blijkt dat in de situatie dat er sprake is van een maximale planologische opvulling er kan worden voldaan aan stap 3 van de handreiking van de VNG.

Het aangepaste akoestische rapport is door de Omgevingsdienst/gemeente akkoord bevonden.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de wet is op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid plaats te vinden als nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Voor het afwijken van het bestemmingsplan moet een procedure gevolgd worden, waarbij het plan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door een particulier op eigen grond door en voor zijn rekening en risico ontwikkeld. De uitvoerbaarheid van een bouwplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, omdat het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jo artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en is het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Verkeer en parkeren

Op grond van artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels moet bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van gebruik van gronden of bouwwerken op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. Die ruimte is voor zowel de woningen meer dan voldoende aanwezig.

Parkeernormering

In het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018 heeft de gemeente haar beleid ten aanzien van parkeernormen en de wijze waarop die worden bepaald vastgesteld. De parkeernormen zijn daarmee geactualiseerd en de parkeernorm kan eenduidig worden vastgesteld. Om snel en zonder moeite een parkeernorm af te kunnen lezen, is een digitaal berekeningsblad ontwikkeld, dat beschikbaar is op de gemeentelijke website. Het plan houdt rekening met de recente parkeernormen. O.g.v. het parkeerbeleid moeten er 3 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd; deze zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken.

Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Op grond van de Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland is bij afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist.

Als gevolg van het plan zal de totale hoeveelheid mogelijke bebouwing niet met meer dan 500 m² toenemen. Op grond van de watertoets kan daarom geen compensatie geëist.

Toelichting

Het gaat om de bouw van twee woningen elk binnen een bouwvlak van (circa) 8 x 15 m¹ en met een goot- en bouwhoogte van 4 en 9 m¹. Met de afwijkingmogelijkheid op grond van artikel 61 kan daarvan 10 % worden afgeweken en worden, bij de hiervoor vermelde afmetingen, twee woningen mogelijk met een inhoud van (circa) 1.000 m³. Daarnaast blijft de hoeveelheid bijgebouwen beperkt tot dat wat gebouwd kan worden op grond van de regels van de bestemming 'Wonen', of tot dat wat vergunningsvrij kan worden gerealiseerd. Nieuwe woningen tasten de openheid niet aan omdat achter de geprojecteerde nieuwbouw al bedrijfsbebouwing van gelijke hoogte aanwezig is. Het aantal woningen neemt niet toe en de hoeveelheid mogelijke bebouwing evenmin. Op de plek waar de woningen zijn voorzien is geen sprake van een venster in het lint. De zichtlijn naar het polderlandschap in noordwestelijke richting wordt beperkt door bedrijfsbebouwing. Gezien het voorgaande wordt verzocht om medewerking aan het bouwplan.