



Vastgesteld bestemmingsplan
Lijnden Lijnderdijk tussen 211-216

Toelichting
Februari 2012



gemeente
Haarlemmermeer

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 6 februari 2009 is een bouwaanvraag ingekomen voor de bouw van een dubbel woonhuis op het perceel Lijnderdijk tussen 211 – 216 te Lijnden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het gevraagde op het betreffende perceel niet mogelijk. Het dubbele woonhuis wordt gerealiseerd op een thans onbebouwd perceel dat onderdeel uitmaakt van een bebouwingslint. Het opvullen van dit open gat in het lint wordt door als wenselijke ontwikkeling gezien. Daarbij laten wij meewegen dat op de huidige locatie tot de jaren zestig een woning heeft gestaan.

1.2. Aard en doel

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan op locatieniveau. Het bestemmingsplan heeft tot doel een planologische regeling te bieden, waarmee de nieuwe wenselijke ontwikkeling passend wordt bestemd.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied omschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komt de nieuwe situatie aan bod. Aan de hand van de omschrijving van onderzoeken en beperkingen ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling geschetst. De haalbaarheid van het plan, in zowel financieel als maatschappelijk opzicht, komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt het juridisch bindend gedeelte bestaande uit de regels en de verbeelding toegelicht.

2. Bestaande situatie

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel Lijnderdijk tussen 211 - 216, kadastraal bekend als sectie AA, nummer 00257. In het noorden en zuiden grenst het plangebied aan een van oudsher bestaand woonlint. Ten oosten van het plangebied liggen de openbare weg (Lijnderdijk) en de Ringvaart. Ten westen van het perceel ligt agrarisch gebied (weiland).



Figuur 1 begrenzing plangebied

2.2. Geldende plannen & regelingen

Bestemmingsplan "Lijnden 1967"

Het dubbele woonhuis is geprojecteerd op de bestemming "Openbaar Groen" van het bestemmingsplan "Lijnden 1967". Een klein, niet te bebouwen deel van het perceel is bestemd tot "Openbare weg". Beide bestemmingen laten op grond van de planvoorschriften (respectievelijk artikel 15 en artikel 13) de bouw van een dubbel woonhuis niet toe. Toegestaan is slechts bebouwing voor het onderhoud van respectievelijk de bestemming "Openbaar Groen" of in de bestemming "Openbare weg" passende kleine gebouwen – met uitzondering van benzineverkooppunten - andere bouwwerken en andere werken.

Paraplubestemmingsplan "Luchthavenindeling"

Het 'Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling' is op 1 juli 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer en op 13 oktober 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. In dit plan zijn hoogtebepalingen/-beperkingen alsmede bepaalde gebruiksbepalingen/-verboden opgenomen, in verband met de ligging van de Haarlemmermeer in de nabijheid van luchthaven Schiphol.

Het plangebied is gelegen binnen de zone waar op grond van het paraplubestemmingsplan "Luchthavenindeling" geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidsfunctie zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik. De bouw van een dubbel woonhuis is in strijd met dit bestemmingsplan.

2.3. Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel aan de Lijnderdijk tussen 211 en 216 betreft een braakliggend stuk grond. Het perceel wordt hobbymatig gebruikt voor het houden van dieren.

De Lijnderdijk heeft een karakteristieke lintbebouwing. Er wordt overwegend gewoond, hier en daar is een klein bedrijf gevestigd. De woningen zijn vrijstaand of twee onder één kappers. De bouwhoogte van de woningen ligt tussen de 7 en 10 meter. De goothoogte tussen de 3 en 6 meter. De openbare weg de Lijnderdijk wordt hoofdzakelijk gebruikt voor lokaal bestemmingsverkeer.

Tussen de woningen zijn kleine doorzichten naar het achtergelegen landschap. Door het schuin aflopen van de dijk zijn veel woningen uitgevoerd met een souterrain. De ruimte tussen de woningen wordt vaak gebruikt voor parkeren of als ontsluiting voor het souterrain aan de achterzijde. Een klein deel van de bewoners van de woningen parkeert langs de Ringvaart.



Figuur 2 vooraanzicht perceel

3. Beleid en regelgeving

3.1. Rijksbeleid

De nota Ruimte

De nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. De nota legt het nationaal ruimtelijke beleid vast tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het kabinet staat een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid voor - meer ontwikkelingsplanologie dan toelatingsplanologie - en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de nota Ruimte staat het nationale beleid voor rijksbufferzones. Deze zones zijn door de rijksoverheid aangewezen om stedelijke gebieden ruimtelijk te scheiden en daarmee de verstedelijking van het land te geleiden. Het perceel Lijnderdijk tussen 211-216 is gesitueerd in de rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem. De zone moet ervoor zorgen dat de steden niet aan elkaar groeien en moet vrij blijven van grootschalige bebouwing zoals nieuwe woonwijken. Het initiatief voor de bouw van een dubbel woonhuis in een bebouwingslint doet niets af aan de opgave voor rijksbufferzones.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland

Algemeen

De Provincie van Noord-Holland heeft op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna Verordening) vastgesteld. In de Verordening heeft de provincie algemene regels gegeven over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten om te waarborgen dat gemeentelijke bestemmingsplan voldoen aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Artikel 13 van de Verordening

Het plangebied uit onderhavig bestemmingsplan kent op basis van de kaarten bij de Verordening de aanduiding landelijk gebied. Op grond van artikel 13 van de Verordening is het verboden om in een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op het landelijk gebied woningbouw mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met de Verordening. Echter, op grond van lid 2 van artikel 13 is ontheffing mogelijk van dit verbod. Wij hebben deze ontheffing aangevraagd.

Artikel 24 van de Verordening: Rijksbufferzones

Artikel 24 van de Verordening stelt dat voor gebieden die zijn aangeduid als rijksbufferzone, een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk mag maken. Het doel van artikel 24 is dat de rijksbufferzones gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat deze zich

verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen onder strikte voorwaarden. Het dubbele woonhuis aan de Lijnderdijk tussen 211-216 voldoet niet aan één van deze ontheffingscriteria.

Artikel 45 van de Verordening: buiten toepassing verklaren van bepalingen van de verordening

Artikel 45 van de Verordening vermeldt dat Gedeputeerde staten voor bepaalde gevallen één of meer bepalingen van deze verordening buiten toepassing kunnen verklaren of daarvan afwijkingen toestaan voor zover toepassing, gelet op het doel en het belang die de desbetreffende bepalingen beogen te beschermen - zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard of onevenredig hoge kosten met zich mee brengt.

Aangezien het initiatief voor de bouw van een dubbel woonhuis in een bebouwingslint niets afdoet aan de rijksopgave m.b.t. de rijksbufferzones, hebben wij Gedeputeerde Staten verzocht om op basis van artikel 45 van de Verordening, de bepalingen zoals gesteld in artikel 24 van de Verordening inzake de rijksbufferzones buiten toepassing te verklaren ten behoeve van het bestemmingsplan 'Lijnden Lijnderdijk tussen 211-216'

3.2.2. Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam

Uit het Gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam blijkt dat o.a. in de gemeente Haarlemmermeer een opgave ligt om woningbouw in landelijke omgeving te realiseren. Dit bestemmingsplan voorziet (in zeer beperkt mate) in deze opgave.

3.2.3. Provinciale woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland'

In deze visie, die is vastgesteld op 27 september 2010, zijn een aantal speerpunten neergelegd. Eén van de speerpunten is het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten. Aangegeven is dat omkering van bouwprocessen gestimuleerd moet worden. De toekomstige bewoners verschijnen niet aan het einde van het proces als koper, maar aan het begin als opdrachtgever. Deze omkering zorgt voor keuzevrijheid om de eigen woonwensen te realiseren. Omkering van het bouwproces is de grondslag van het particulier opdrachtgeverschap. Bij het initiatief voor de bouw van een dubbel woonhuis aan de Lijnderdijk tussen 211-216 is sprake van particulier opdrachtgeverschap en daarmee sluit het initiatief goed aan op de provinciale woonvisie.

3.2.4. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Onder dorps-DNA verstaat de Provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van deze dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

Lijnden is een weg- en lintdorp. Het dubbele woonhuis past in de opzet (het dorps DNA) van het dorp. De Lijnderdijk heeft een karakteristieke lintbebouwing. De woningen zijn vrijstaand of twee onder één kap. Qua maatvoering en verschijningsvorm sluit het dubbele woonhuis goed aan bij de overige bebouwing in het lint. Met de bouw van het dubbele woonhuis wordt het lint niet volledig dichtgezet; aan beide zijden van het dubbele woonhuis zijn nog doorzichten naar het achtergelegen agrarische gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Contourennota Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Op 15 september 2009 is de gemeenteraad in akkoord gegaan met de contourennota voor de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, die als kaderstellend document fungeert voor een nog te maken structuurvisie voor de hele gemeente Haarlemmermeer. In de contourennota worden de strategische ambities die gemeente Haarlemmermeer tot het jaar 2030 gegeven, het gaat daarbij om de volgende ambities:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benutten;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- en blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Het resultaat is in 2030 een gemeente met een herkenbaar en eigen gezicht waarin iedereen goed kan wonen, werken en recreëren. Dat betekent verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer en behoud en versterking van natuur- en recreatiewaarden. Dat alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Dit bestemmingsplan stemt overeen met het gestelde in de Structuurvisie.

4. Nieuwe situatie

4.1. Nieuwe ontwikkelingen

De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van een twee-onder-één-kap-woning met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter. De twee-onder-één-kap-woning heeft aan de voorzijde een afmeting van 2 maal 6,4 meter en aan weerszijde een aanbouw van 3,2 meter met een hoogte van 3 meter.

4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Op het thans onbebouwde perceel wordt een twee-onder-één-kap-woning gerealiseerd. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter. De afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 8,2 meter. Het onbebouwde gedeelte wordt ingericht als tuin. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in het souterrain.

Momenteel is het perceel aan te merken als “open gat” in de lintbebouwing aan de Lijnderdijk. Met de twee-onder-één-kap-woning komt er een woonbestemming op het perceel te liggen. Omdat de twee-onder-één-kap-woning in het midden van de kavel wordt gerealiseerd, ontstaan er twee ruime doorzichten langs de zijkanten van de woning. De twee doorzichten zijn circa 8 meter breed.

De toevoeging van bebouwing op het perceel Lijnderdijk 211-216 levert geen verstoring op van het heersende straatbeeld. De Lijnderdijk heeft een karakteristieke lintbebouwing waar overwegend wordt gewoond.

5. Onderzoek en beperkingen

5.1. Bodem

5.1.1. Beleid en regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel.

5.1.2. Onderzoek

In opdracht van aanvrager heeft De Ruiter Boringen en Bemalingen BV een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van een matig tot sterk verontreinigde ophooglaag vermengd met grof puin, baksteen en kolen. In de ophooglaag zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. Uit het onderzoek is gebleken dat sanering noodzakelijk is.

5.1.3. Conclusies

De bodem dient te worden gesaneerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Hiertoe zal de aanwezige verontreinigde grond tot het niveau van de gemiddelde achtergrondwaarden verwijderd moeten worden.

5.2. Archeologie

5.2.1 Beleid en regelgeving

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de versterking van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

5.2.2 Onderzoek

Voor de gehele Haarlemmermeer is bureauonderzoek gedaan naar de archeologische waarden. Uit oud kaartmateriaal is gebleken dat het gebied waarbinnen het plangebied zich bevindt, bestaat uit oud land dat reeds bestond voor de inpoldering van de Haarlemmermeer. Voor 1900 was er in het plangebied derhalve sprake van bewoning en agrarische activiteiten. Op basis hiervan is met enige zekerheid te stellen dat de te verwachten archeologische waarden hoog zijn.

De gemeente Haarlemmermeer heeft inmiddels de ontwerpnota "Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer" met de daarbij behorende ontwerp archeologische beleidskaart opgesteld. Aan de hand van deze kaart is te zien dat het plangebied is aangemerkt als gebied waarvoor archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 500 m² en groter.

5.2.3 Conclusie

Vooruitlopend op de vaststelling van voornoemd beleid, is in dit bestemmingsplan uitgegaan van de ontwerp archeologische beleidskaart voor de gemeente Haarlemmermeer. In de regels is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Bij deze dubbelbestemming zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

5.3. Water

5.3.1 Beleid en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid dat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de Handreiking watertoets.

Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en geen verdere achteruitgang van de waterhuishouding. Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Provinciaal waterplan Noord-Holland "Bewust omgaan met water"

Het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010 is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. De wateropgave dient in samenhang te worden gerealiseerd met andere doelstellingen op het gebied van onder andere milieu, natuur, recreatie, cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij worden de mogelijkheden die in een gebied aanwezig zijn centraal gesteld, in plaats van regels en procedures. De provincie wil hierbij de ruimtelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterken. Uiterlijk in 2015 is het watersysteem op orde, zodat het in staat is om extreme pieken en dalen in neerslaghoeveelheden op te vangen.

Waterbeheersplan 2010-2015 Hoogheemraadschap Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheersplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

5.3.2 Onderzoek

In een eerder stadium is over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft op 25 januari 2010 schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben tegen het bebouwen van het perceel Lijnderdijk tussen 211-216 te Lijnden.

5.3.3. Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft positief geadviseerd over het plan. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.4. **Flora en Fauna**

5.4.1 Beleid en regelgeving

Het vaststellen van een ruimtelijk plan kan gevolgen hebben voor flora en fauna waarvoor op grond van nationale en/of internationale regelgeving een speciaal beschermingsregime geldt. Het kan daarbij gaan om zowel gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet (1998) als soortenbescherming op grond van de Flora- en Faunawet. Aan de basis van voornoemde wetten staan twee Europese richtlijnen de Habitat- en de Vogelrichtlijn. Die beide als doelstelling hebben te voorkomen dat binnen Europa dier- en plantsoorten uitsterven.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing. Binnen de gemeente Haarlemmermeer liggen geen gebieden die beschermd zijn op grond van deze wet.

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur zijn beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.4.2 Onderzoek

Binnen het plangebied komen geen plant- of diersoorten voor met een beschermingsregime. In de omgeving van het plangebied komen mogelijk wel vleermuizen en rugstreeppadden voor. De ontwikkeling heeft echter geen negatieve gevolgen voor het leefgebied van deze soorten. Daarbij maken de vleermuizen alleen gebruik van de Ringvaart voor foerageren en het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor de rugstreeppad.

5.4.3 Conclusie

In dit aandachtspunt schuilt geen belemmering.

5.5. Luchthavenindelingbesluit

5.5.1 Beleid en regelgeving

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeersbesluit zijn op 20 februari 2003 in werking getreden. Het LIB bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenvluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.5.2 Onderzoek

Het plangebied is gesitueerd in een gebied waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik. De ontwikkeling van het plangebied is alleen mogelijk met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

5.5.3 Conclusie

Genoemde verklaring is op 20 mei 2009 afgegeven door de VROM-Inspectie. De overweging die daaraan ten grondslag heeft gelegen is dat afwijking op het verbod om nieuwe woningen toe te staan in het beperkingengebied mogelijk is als er sprake is van het opvullen van een open gat binnen aaneengesloten bebouwing. Middels de afgegeven verklaring door de VROM-Inspectie wordt voldaan aan het LIB.

5.6. Bedrijven en milieuzoneringen

5.6.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen) anderzijds. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden.

5.6.2 Onderzoek

Op basis van het bestemmingsplan Lijnden 1967 was het mogelijk om op het perceel Lijnderdijk 191-193 een zwaar bedrijf (betoncentrale) op te richten. Vanwege de milieugevolgen van een dergelijk bedrijf zouden aan de richtlijnafstanden van de VNG-brochure niet voldaan worden. Echter in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Lijnden Lijnderdijk 191-193' is de mogelijkheid om een dergelijk bedrijf te vestigen wegbestemd. Op dit punt worden in het kader van dit bestemmingsplan geen belemmeringen geconstateerd. In de omgeving van het plangebied komen voorts geen andere milieubelastende functies voor.

5.6.3 Conclusie

In dit aandachtspunt schuilt geen belemmering.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Bij elk nieuw ruimtelijk plan moet worden gekeken naar de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

5.7.2 Onderzoek

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen die op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen qua externe veiligheid een probleem zijn en het bestemmingsplan sluit vestiging van die inrichtingen uit.

Transport

Incidenteel (enkele malen per jaar) wordt er over de Lijnderdijk propaan vervoerd. Het dubbele woonhuis op het perceel leidt niet tot een verandering van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.7.3 Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden die worden geboden in dit bestemmingsplan.

5.8. Geluid

5.8.1 Beleid en regelgeving

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor nieuwe geluidsgevoelige objecten noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en andere geluidsgevoelige terreinen, die binnen de geluidzone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

5.8.2. Onderzoek

Het project heeft betrekking op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Ten behoeve van de aanvraag bouwvergunning is een akoestisch rapport opgesteld door Adviesbureau Hans Dokter BV. Uit de resultaten van de geluidberekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen, als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Lijnderdijk 58 dB bedraagt (inclusief aftrek artikel 110g). De voorkeurswaarde van 48 dB (Lden) wordt hierbij overschreden.

5.8.3 Conclusie

Ten behoeve van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting moet een hogere waarde van 58 dB worden vastgesteld voor het wegverkeer. Het ontwerp van het hogere waarde besluit zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

5.9. Luchtkwaliteit

5.9.1 Beleid en regelgeving

Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet milieubeheer. De hoofdlijnen zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

Bij de besluitvorming in de Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het bestemmingsplan in acht genomen te worden. Concreet betekent dit dat het plan thans getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit en onderliggende wet- en regelgeving. Daarnaast dienen de gevolgen voor luchtkwaliteit binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betrokken te worden bij de integrale belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitsnormen

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader

De wijze waarop luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' (NIBM) legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet noodzakelijk.

5.9.2 Onderzoek

Het ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Plannen die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project in betekenende mate de luchtkwaliteit. Die grens is voor een aantal categorieën projecten omgezet in getallen. Op grond van die regeling is uitgangspunt dat de luchtkwaliteit pas zal verslechteren bij bouw van 1.500 (of meer) woningen als er slechts één ontsluitingsweg is. Gelet op het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit daarom niet noodzakelijk voor de bouw van het dubbele woonhuis met één ontsluitingsweg.

5.9.3 Conclusie

Het project zal niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De regelgeving over luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

5.10. Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen e.d. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing.

5.10.1 Onderzoek

In het plangebied komen geen (planologisch) te beschermen kabels en/of leidingen voor.

5.10.2 Conclusie

In dit aandachtspunt schuilt geen belemmering.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.2.1. lid b Bro stelt dat de bouw van een woning een bouwplan betreft waarvoor op grond van art. 6.12, lid 1 Wro een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Art. 6.12 lid 2a Wro biedt echter de mogelijkheid hiervan af te wijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. De enige kosten die de aanvraag met zich meebrengt, zijn de kosten voor het maken van een locatiebestemmingsplan. Deze kosten zijn anderszins verzekerd door de inning van leges. Het is derhalve niet noodzakelijk voor de aanvraag een exploitatieplan vast te stellen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.3. Procedure Wet ruimtelijke ordening

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Of inspraak gehouden wordt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening.

De gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Haarlemmermeer heeft het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Aangezien geen sprake is van een bestemmingsplan dat toeziet op een nieuwe beleidsontwikkeling, wordt geen inspraak gehouden voor dit plan en wordt volstaan met een zienswijzenperiode bij het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties en diensten:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
2. VROM-inspectie, Regio Noord West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem;
- 3.. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

De VROM-inspectie en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben aangegeven in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Gelijktijdig met de toezending van het voorontwerp is de provincie Noord-Holland verzocht om een ontheffing van het verbod op nieuwe woningbouw in het landelijk gebied en een buiten toepassing verklaring van artikel 24 van de Verordening (Rijksbufferzone). De provincie Noord-Holland heeft aangegeven welwillend te staan ten opzichte van de verzoeken, maar dat de afhandeling hiervan een procedure vergt die tijd in beslag neemt.

Terinzageligging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 11 november 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kond eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen. In deze periode van inzage zijn door de volgende personen zienswijzen naar voren gebracht:
bewoners van een aangrenzend perceel;
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

De inhoud van de zienswijzen behelst in essentie de volgende punten:

Bewoners aangrenzend perceel

Aangezien er hei- en graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, wordt er gevreesd voor schade aan de fundering en/of gevels van de woning op het aangrenzende perceel.

Wij stellen hierover het volgende.

Bij dergelijke schades is het privaatrecht van toepassing; de eigenaar moet dit zelf met de veroorzaker, de hoofdaannemer, regelen. De gemeente kan en mag hier geen rol in spelen.

De bewoners vrezen dat een topgevel van 9,5 m een groot deel van het uitzicht en zonlicht zal wegnemen.

Wij stellen hierover het volgende.

Realisering van het dubbele woonhuis heeft inderdaad tot gevolg dat er sprake is van vermindering van uitzicht en lichttoedreding voor de aangrenzende percelen. Voor wat betreft de bouwhoogte is echter aansluiting gezocht bij de bouwhoogtes van de overige woningen aan de Lijnderdijk. Deze ligt tussen de 7 en 10 m. De betreffende aanvraag is hiermee in overeenstemming. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter en de afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 8,2 meter. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijk voorgeschreven afstanden. De bouw van het dubbele woonhuis leidt derhalve niet tot een onevenredige beperking van het woongenot van de naastgelegen percelen. Het thans onbebouwde perceel Lijnderdijk tussen 211-216 is voorts geen van oudsher bestaand doorzicht. Vast staat dat op het perceel tot de jaren zestig een woning heeft gestaan. In de jaren zestig zijn stroken woonlintbebouwing langs de ringdijk wegbestemd tot behoud en versterking van het achterliggende polderlandschap. Zodoende heeft ook een kleine strook lintbebouwing aan de Lijnderdijk in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming 'Openbaar Groen' gekregen. Niet alleen het perceel Lijnderdijk tussen 211-216 is in deze strook gesitueerd maar ook het perceel van de indieners van de zienswijze. De bestemming 'Openbaar Groen' is echter niet haalbaar gebleken op deze locatie. Om die reden krijgt de strook lintbebouwing in het nieuwe bestemmingsplan 'Lijnden' de voorheen geldende woonbestemming terug. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is het maken van een locatiebestemmingsplan voor de betreffende aanvraag aanvaardbaar geacht.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Ten tijde van de terinzageligging van het bestemmingsplan hadden Gedeputeerde Staten van Noord-Holland nog geen officieel besluit genomen op de verzoeken om ontheffing en om toepassing van de hardheidsclausule. Om de provinciale belangen veilig te stellen hebben zij binnen de gestelde termijn een zienswijze ingediend.

Gedeputeerde Staten hebben op 24 januari 2011 positief besloten op de verzoeken om ontheffing en om toepassing van de hardheidsclausule.

7. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een plan dat gaat dienen als planologisch kader voor de bouw van het dubbele woonhuis, zoals in het voorgaande uiteengezet. In dat licht is er voor gekozen om, te werken met een zodanig opzet van regels en verbeelding c.q. de daarin te vervatten bestemmingen, dat de beoogde ontwikkeling daarbinnen met de nodige flexibiliteit gerealiseerd kunnen worden. Anderzijds wordt daarbij beoogd om tevens afdoende randvoorwaarden te geven met betrekking tot het waarborgen van ruimtelijke samenhang en kwaliteit.

7.2. Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Door deze standaard wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden,. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- de 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten'.
- de 'Bestemmingsregels' bestaande uit de regels voor de bestemmingen en de daarbij behorende functieaanduidingen.
- de 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen, die in het plangebied voorkomen.
- de 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.3. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.4. Bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Tuin

De grond met de bestemming 'Tuin' is bestemd voor de tuin met de daarbij behorende opritten, terreinverhardingen, paden en bouwwerken, met uitzondering van carports.

Waterstaat-waterkering

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

Waarde-Archeologie

Gelet op het feit de te verwachten archeologische waarden in het plangebied hoog zijn, heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen,

Wonen

Het dubbele woonhuis heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen, in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen, toegestaan. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden.

7.5. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. In de algemene regels is ook de regeling opgenomen omtrent afwijking van de regels, algemene afwijkingen en de antidubbeltelbepaling. Voorts bevatten de algemene regels een regeling inzake de Luchtvaartverkeerszone van het Luchthavenindulingsbesluit (LIB), omdat het plangebied onder dit besluit valt.

7.6. Overgangs- en slotregels

7.6.1 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een omgevingsvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

7.6.2. Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.7. **Handhaafbaarheid**

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn regels opgesteld. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.