



Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een Wabo afwijkingsbesluit. Voor een omgevingsvergunning met gebruik in afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder c, van de Wabo, met toepassing van artikel 4, lid 4 en lid 9 van bijlage II Bor.

zaaknummer: 6669480



**gemeente
Haarlemmermeer**

Colofon

Project: aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van het huidige “planologisch strijdig gebruik”.

Versie: definitief

d.d.: 26 september 2022

Gegevens van de aanvrager

Naam en voorletters: [REDACTED]
Straat en huisnummer: [REDACTED]
Postcode en woonplaats: [REDACTED]
Telefoonnummer(s): [REDACTED]
Mailadres: [REDACTED]

Dit project is geregistreerd bij:

OLO-nummer : 7222263

Registratie gemeente : 6669480

Document opgesteld door:



[REDACTED]

www.rikkofransen.nl

tel: [REDACTED]



Aanzicht planlocatie

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	DOEL VAN HET PROJECT	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PROJECT.	2
1.3	BESTEMMINGSPLANINFORMATIE EN MATE VAN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN.	2
2	BELEID.....	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	RIJKSBELEID	4
2.2.1	<i>Nationale Omgevingsvisie</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro),</i>	<i>4</i>
2.2.3	<i>Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....</i>	<i>5</i>
2.2.4	<i>Luchthaven indelingsbesluit (Lib)</i>	<i>5</i>
2.3	PROVINCIAAL BELEID	6
2.3.1	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Provinciaal ruimtelijke verordening.....</i>	<i>7</i>
2.3.3	<i>De Omgevingsverordening NH2020</i>	<i>7</i>
2.3.4	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>8</i>
	ZIE PARAGRAAF 2.2.2.	8
2.3.5	<i>Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol NH</i>	<i>8</i>
2.3.6	<i>Andere van toepassing zijnde provinciale beleidsstukken.....</i>	<i>8</i>
2.4	REGIONAAL BELEID.....	8
2.4.1	<i>Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam</i>	<i>8</i>
2.4.2	<i>Beleid Vervoerregio Amsterdam</i>	<i>8</i>
2.4.3	<i>Andere van toepassing zijnde regionale beleidsstukken</i>	<i>9</i>
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	9
2.5.1	<i>Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040</i>	<i>9</i>
2.5.2	<i>Andere van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken.....</i>	<i>9</i>
2.5.3	<i>Europese richtlijnen</i>	<i>9</i>
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN/OF LANDSCHAPPELIJK ONDERBOUWING.	9
3.1	HET PROJECT VOORZIET IN NIEUWE BEBOUWING OF EEN WIJZIGING VAN HET BESTAANDE.	9
3.2	BEZONNING.....	10
4	RESULTATEN ONDERZOEKEN	10
4.1	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	10
4.2	BODEM	10
4.3	EXTERNE VEILIGHEID.....	11
4.4	EXPLOSIEVEN	11
4.5	FLORA & FAUNA	11
4.6	GELUID (INDUSTRIE-, WEGVERKEER-, SPOORWEG-, LUCHTVERKEERSLAWAAI).....	12
4.7	GEUR- EN LICHTHINDER	12
4.8	KABELS EN LEIDINGEN.....	12
4.9	LUCHTKWALITEIT	12
4.10	STIKSTOFDEPOSITIE	12
4.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (BEOORDELING)	13
4.12	MILIEUZONERINGEN.....	13

4.13	MONUMENTALITEIT	14
4.14	PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	14
4.15	VERKEER (PARKEREN EN ONTSLUITING)	14
4.16	WATERASPECTEN	14
5	UITVOERBAARHEID	15
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.	15

Bijlage 1. Lib zone 3

[REDACTED] voor een goede ruimtelijke onderbouwing

1 Inleiding

De woning op [REDACTED] is in 1994 gebouwd. De kavel waarop de woning staat is een van de drie kavels in eigendom van de initiatiefnemer. Het terrein is maar circa 3 jaar in agrarisch in gebruik geweest. In 1997 is de agrarische functie gestopt.

In 2012 heeft een actualisatie van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Vele agrarische woningen langs het Gansoord zijn toen omgezet naar burgerwoningen. Op [REDACTED] is dit toen helaas niet gebeurd. Niet bekend is waarom dit toen niet is meegenomen. Daarom geeft het vigerende bestemmingplan Lisserbroek, uit 2013, aan dat het perceel nog een agrarische bestemming heeft. Aan weerszijden aanliggende percelen aan het [REDACTED] zijn wel met de functie “wonen” bestemd. Door het al decennia volledig ontbreken aan agrarische activiteiten op [REDACTED] is de situatie “planologisch strijdig gebruik” van kracht.

In overleg met de gemeente Haarlemmermeer is besloten de planologische situatie aan te passen. Wanneer het gewenste gebruik van de woning niet past in de regels van het bestemmingsplan, maar de gemeente wel wil meewerken, is het mogelijk om via een uitgebreide omgevingsvergunning het gebruik te formaliseren.

De Wabo biedt de gemeente de mogelijkheid om via een uitgebreide procedure omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente verleent alleen medewerking als het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Eigenaar van [REDACTED] wil nu de agrarische woning laten omzetten (formaliseren) naar een burgerwoning, hetgeen overeenkomt met het huidige gebruik.

Mede omdat circa 70% van de woningen aan het Gansoord een functie als burgerwoning hebben en het al decennia ontbreken van agrarische activiteiten is de vraag tot formalisatie tot burgerwoning gerechtvaardigd.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel een omgevingsvergunning aan te vragen om het “planologisch strijdig gebruik” te wijzigen. Dit betekent dat de woning op het bestaande bouwvlak verandert van agrarische bedrijfswoning naar “Burgerwoning”.

In overleg met de gemeente is door hen aangegeven dat dit op 2 manieren kan worden bereikt;

1. Via een omgevingsvergunningaanvraag de bestemming laten wijzigen.
2. Via een initiatieprocedure de bestemming laten wijzigen.

Gekozen is voor optie 1 en een omgevingsvergunning aan te vragen.

1.1 Doel van het project

Het doel van het project is de planologische situatie te formaliseren middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van het huidige “planologisch strijdig gebruik” in casu het gebruik bedrijfswoning zonder een aanwezig bedrijf. De bedrijfswoning krijgt dan de bestemming “Burgerwoning”. De initiatiefnemer heeft geen intentie tot verhuizen. Ook de verkoop van de woning is geheel niet aan de orde.

Nadat in 2001 agrarische activiteiten zijn beëindigd is de bij de woning staande loods niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik.

Al tientallen jaren wordt de loods door de bewoner/eigenaar gebruikt als ruime schuur en wordt ook gebruikt voor het opbergen/stallen van fietsen en scooter van de kinderen, en voor opslag van de tuinmeubels in de winter.



1.2 Ligging en begrenzing van het project.

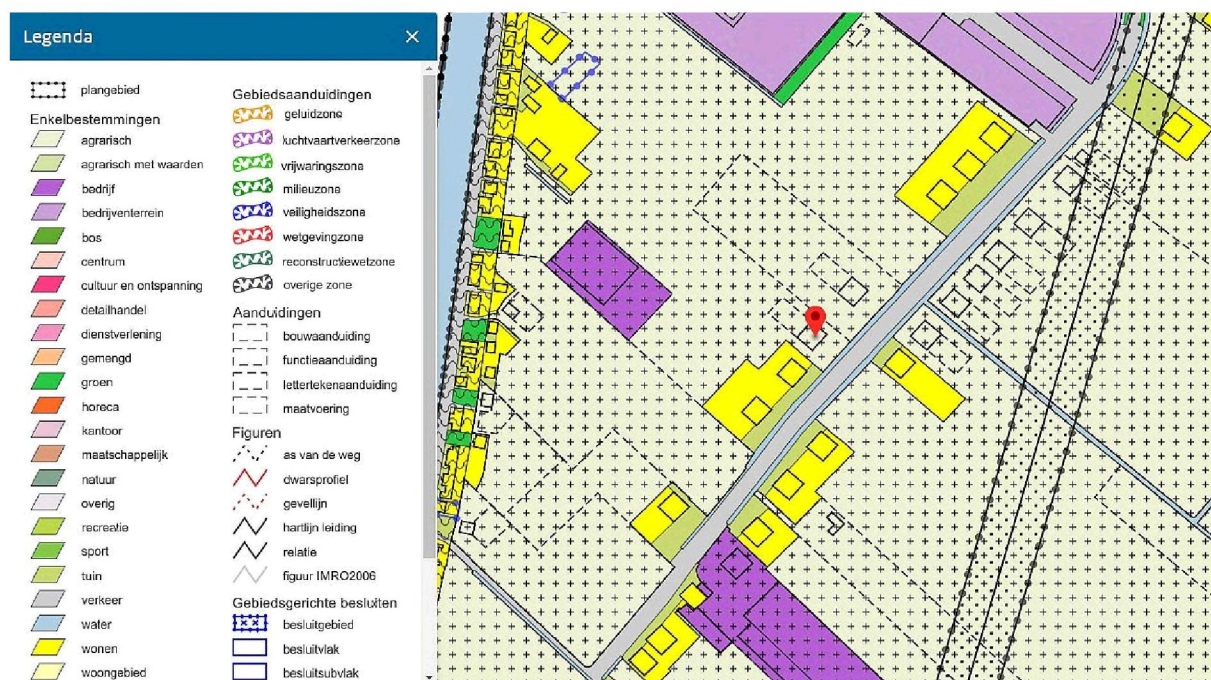
Adres van de locatie: [REDACTED]

Kadastrale aanduiding:

HLM03-AG-969

Omschrijving kadastraal object:

Agrarische kavel met een bedrijfswoning.



Verbeelding in bestemmingsplan

1.3 Bestemmingsplaninformatie en mate van afwijking van het bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld in 2013, heeft het gehele perceel nog een agrarische bestemming. Wonen, behalve als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, is niet toegestaan. De huidige situatie bestaat al vanaf 1993 toen de (bedrijf) woning werd gebouwd. De agrarische activiteiten hadden echter een korte duur. Na drie jaar werden de agrarische activiteiten beëindigd. Niet bekend is waarom bij de actualisatie van het bestemmingsplan in 2012 de huidige situatie niet is geformaliseerd.

Met een procedure op basis van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de activiteit strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Dit wordt dan een uitgebreide Wabo-procedure door de ligging buiten de bebouwde kom.

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of,
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Ruimtelijk beleid wordt in Nederland op de drie overheidsniveaus vastgesteld. Van oudsher is het ruimtelijk beleid “top down” georganiseerd. Dit wil zeggen, dat de Rijksoverheid de contouren van het ruimtelijk beleid in Nederland vaststelt. Op provinciaal niveau wordt het Rijksbeleid verder uitgewerkt per provincie. Op regionaal en gemeentelijk niveau wordt het ruimtelijk beleid concreet vertaald in gemeentelijke structuurplannen en in bestemmingsplannen.

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening heeft de eigen verantwoordelijkheid van rijk, provincie en gemeenten als uitgangspunt. Dit betekent meer beleidsvrijheid van gemeenten bij het zoeken naar nieuwe locaties voor stads- of dorpsuitbreidingen of bedrijventerreinen, echter onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan drie uitgangspunten: vrijheid, samenwerking en ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan (woonfunctie op agrarische bestemming) heeft tot nu op generlei wijze invloed gehad op de doelstellingen zoals omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Invloed wordt ook niet verwacht mede door het feit dat het hier een te kleine locatie betreft.

Conclusie

Het project heeft geen invloed op de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie. Hieruit zijn er geen beperkingen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro),

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Ladder duurzame verstedelijking van 1 juli 2017

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht bij uitwerkings- en wijzigingsplannen.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling door de kleinschaligheid van het project en het gegeven dat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden op de projectlocatie

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Het huidige vastgoed is al vanaf 1997 op de locatie aanwezig.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Er is geen ruimtelijk verzorgingsgebied. Op de locatie is al meer dan 20 jaren geen bedrijf aanwezig. Het gebruik is wonen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Er is behoefte de huidige situatie door te zetten. Wel zal een omgevingsvergunning moeten worden verkregen om de huidige planologische situatie te formaliseren.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Nee.

De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

De huidige fysieke situatie blijft voortbestaan. Eventueel na verkoop kan een nieuwe eigenaar plannen maken voor veranderingen. Dat zal tegen die tijd door het bevoegd gezag beoordeeld moeten worden.

Rol van de provincie

Er is voor de provincie geen actieve rol.

Verder geldt dat pas voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het betreft hier 1 al bestaande woning.

Conclusie

Ladder duurzame verstedelijking geeft geen beperking voor het plan.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.11. Bro stelt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2013. Niet bekend is waarom bij de toenmalige actualisatie de agrarische bestemming op het perceel [REDACTED] niet is gewijzigd in de bestemming wonen, hetgeen toen al langer het geval was. De buurpercelen hebben wel een bestemming wonen. Ons is onbekend of deze bestemming is geformaliseerd in 2013.

2.2.4 Luchthaven indelingsbesluit (Lib)

Vanuit het rijks- en provinciaal beleid is voor bepaalde vaste gebiedsafbakeningen ("contouren") aangegeven welke ruimtelijke functies wel/niet zijn toegestaan. De contouren zijn vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, 1-1-2018 en in de gewijzigde (toen nog) Provinciale Ruimtelijke

Verordening (PRV) van Noord-Holland die nu in de Omgevingsverordening Noord Holland 2021 is opgenomen. In het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) zijn de eisen voor het gebied nabij de luchthaven opgenomen. Het 20 Ke bevat een groter gebied. De meest bepalende contouren zijn: - Het LIB-4 beperkingengebied voor nieuwbouw van woningen vanwege geluid. In deze zone zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik ('van bestaand gebruik is sprake indien op 20 februari 2003 op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig uit de nota ruimte e bestemming wordt gebruikt, of voor 20 februari 2003 een bouwvergunning is verleend...') - De 20 Ke verstedelijkingscontour uit de PRV. Hierbinnen is woningbouw voor zover de locatie in bestaand stedelijk gebied valt en een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van luchtvaartgeluid.

Conclusie

Zie Lib hoofdstuk 3: Slotbepalingen, op bijlage 3. Zoals de kaartprojectie(s) laten zien valt de projectlocatie buiten de contouren van LIB3. Er zijn vanuit het LIB geen beperkingen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 voegt regels samen op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. De verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- b. behoud en herstel van de biologische diversiteit; en
- c. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Hoofdstuk 6, artikel 6.59: Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

De concept Omgevingsverordening NH2022 is in mei 2021 in concept beschikbaar geteld.

2.3.2 Provinciaal ruimtelijke verordening

In Hoofdstuk 3, artikel 17: Voormalige agrarische bouwpercelen staat:

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op 17 november 2020 vervallen met het ingaan van de opvolger; de Omgevingsverordening NH2020.

2.3.3 De Omgevingsverordening NH2020

Relevant voor het onderhavige plan is paragraaf 6.1.2 Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied.

Artikel 6.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a. kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied; en
- b. functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied

Artikel 6.8 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen; en
- b. het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het slopen of van functie wijzigen van voormalige bedrijfsbebouwing.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;

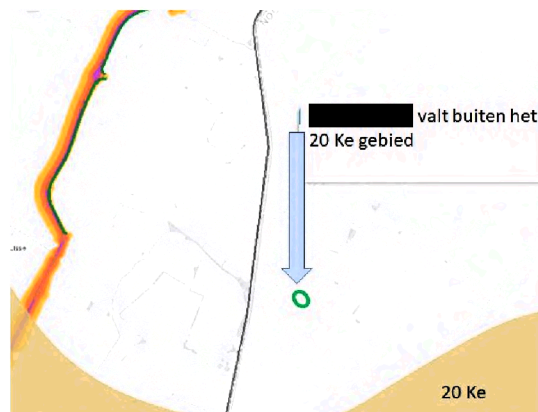
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt weg bestemd en gesloopt.

2.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zie paragraaf 2.2.2.

2.3.5 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol NH

In artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte wordt bepaald dat binnen de 20 Ke-contour rond de luchthaven Schiphol, binnen bestaand stads- en dorpsgebied en buiten bestaand stads- en dorpsgebied voor zover passend binnen specifieke categorieën, nieuwe woningen mogelijk mogen worden gemaakt. In het derde lid wordt voorgeschreven dat er bij plannen voor nieuwe woningen binnen de 20Ke-contour altijd een integrale ruimtelijke afweging dient plaats te vinden waarbij luchtvaartgeluid expliciet wordt afgewogen in een bestemmingsplan. Met het derde lid wordt bewerkstelligd dat bij de juridisch-planologische besluitvorming tot toevoeging van woningen voor zover gelegen binnen de 20 Ke-contour, het bevoegd gezag zich nadrukkelijk rekenschap geeft van de geluidsaspecten die samenhangen met deze ligging.



2.3.6 Andere van toepassing zijnde provinciale beleidsstukken

Door het schaalniveau van het onderhavige project, het formaliseren van een al lang bestaande situatie, zijn er geen andere van toepassing zijnde provinciale beleidsstukken.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

Is niet van toepassing op de huidige bestaande situatie van het project.

2.4.2 Beleid Vervoerregio Amsterdam

Er is geen relatie tussen het formaliseren van een bestaande planologische situatie en de vervoerregio Amsterdam.

2.4.3 Andere van toepassing zijnde regionale beleidsstukken

Er zijn geen andere regionale beleidstukken die invloed kunnen hebben op het onderhavige project, formalisering van een al lang bestaande planologische situatie.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 moet richting geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Haarlemmermeer. Het woon- en leefmilieu in de gemeente wordt in hoge mate beïnvloed door toekomstige ontwikkelingen in groter verband (Metropoolregio Amsterdam). Zoals stedelijke ontwikkeling, Schiphol, mobiliteit en de daarmee samenhangende gevolgen op het terrein van luchtkwaliteit en geluid.

Conclusie

Het onderhavige project op [REDACTED] is kleinschalig en heeft tot doel het formaliseren van het huidige gebruik. De huidige woonfunctie verandert niet. De Omgevingsvisie is van geen invloed op dit project.

2.5.2 Andere van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken

Nieuwbouw woningen

In gemeente Haarlemmermeer komen tot 2040 veel nieuwe woningen. In Lissersbroek zijn plannen voor het bouwen van 2.500 tot 4.000 nieuwe woningen in 2 nieuwe woongebieden: Binnen en Noord. Het aantal inwoners in Lissersbroek verdubbelt hierdoor in de komende 20 jaar.

Conclusie

De formalisatie van het huidige gebruik van de woning op [REDACTED] past in de komende ontwikkeling van stevige groei van het aantal woningen rond Lissersbroek.

2.5.3 Europese richtlijnen

Een beschouwing van Europese richtlijnen is gezien de aard en omvang van het project niet relevant.

3 Stedenbouwkundige en/of landschappelijk onderbouwing.

3.1 Het project voorziet in nieuwe bebouwing of een wijziging van het bestaande.

Het perceel maakt deel uit van de lintbebouwing langs het Gansoord. In de lijn met de overwegende woonfunctie heeft dit perceel een afwijkende bestemming. De agrarische functie is al lang niet meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

De bestaande woning, die onveranderd blijft, past in het ruimtelijk beeld van het Gansoord. De huidige woonfunctie blijft onveranderd. Alleen zal dit formeel worden omgezet naar een burgerwoning.

Het project tot formalisatie van het huidige gebruik op [REDACTED] heeft geen nieuwe bebouwing of een wijziging van het bestaande tot gevolg. Er verandert niets aan de huidige ruimtelijke situatie.

3.2 Bezoning

Het project heeft geen fysieke of ruimtelijke consequenties. De huidige situatie blijft onveranderd.

Conclusie

Een bezonningsstudie is niet nodig.

4 Resultaten onderzoeken

4.1 Archeologie & Cultuurhistorie

Het oudere "bovenland" tussen de dorpskern en het Gansoord onderscheidt zich van de nieuwere polder door een kleinere opstreckende verkaveling in smalle, wisselende percelen met bijbehorende kleine waterlopen. Dit is een voor een veengebied typerende verkavelingspatroon. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is dit nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Hiermee kent het gebied een hoge beeldkwaliteit en is nog steeds een ruimtelijk drager voor Lisserbroek. De grond werd van oudsher voornamelijk gebruikt als weiland en na de inpoldering voor tuinbouw. De woonbebouwing langs Gansoord bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in één laag met kap. Achter de woningen zijn soms nog enkele kassen of opslagruimten te vinden. Een groot deel van de tuinbouw vindt nog plaats in de open grond. Veelvuldig is, tussen de bebouwing door, het achterland zichtbaar. Bebouwing langs het Gansoord kenmerkt zich ook door de oriëntatie van de gevels op de verkavelingsrichting en niet op de ten opzichte daarvan schuin lopende weg.

Conclusie

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De bodem wordt niet verstoord. Een verandering in de huidige ruimtelijke configuratie vindt ook niet plaats.

Conclusie

Een verkennend archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.2 Bodem

Het grootste deel van het onderzochte gebied kan benaderd worden als "onverdacht". Bij wijziging van het gebruik van de grond dient de bodemkwaliteit te worden onderzocht. Er dient rekening gehouden te worden met lokale verontreinigingen als gevolg van agrarische en industriële activiteiten. De oude polderwegen en oude veldwegen, dijken, dammen en boerenerven zijn gebieden die altijd verdacht zijn. Deze kunnen verontreinigd zijn met puin, asbest, minerale olie, zware metalen en PAK door vroegere activiteiten. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Er is gelet op de resultaten van dit historische onderzoek geen aanleiding om nader bodemonderzoek te doen.

4.3 Externe veiligheid

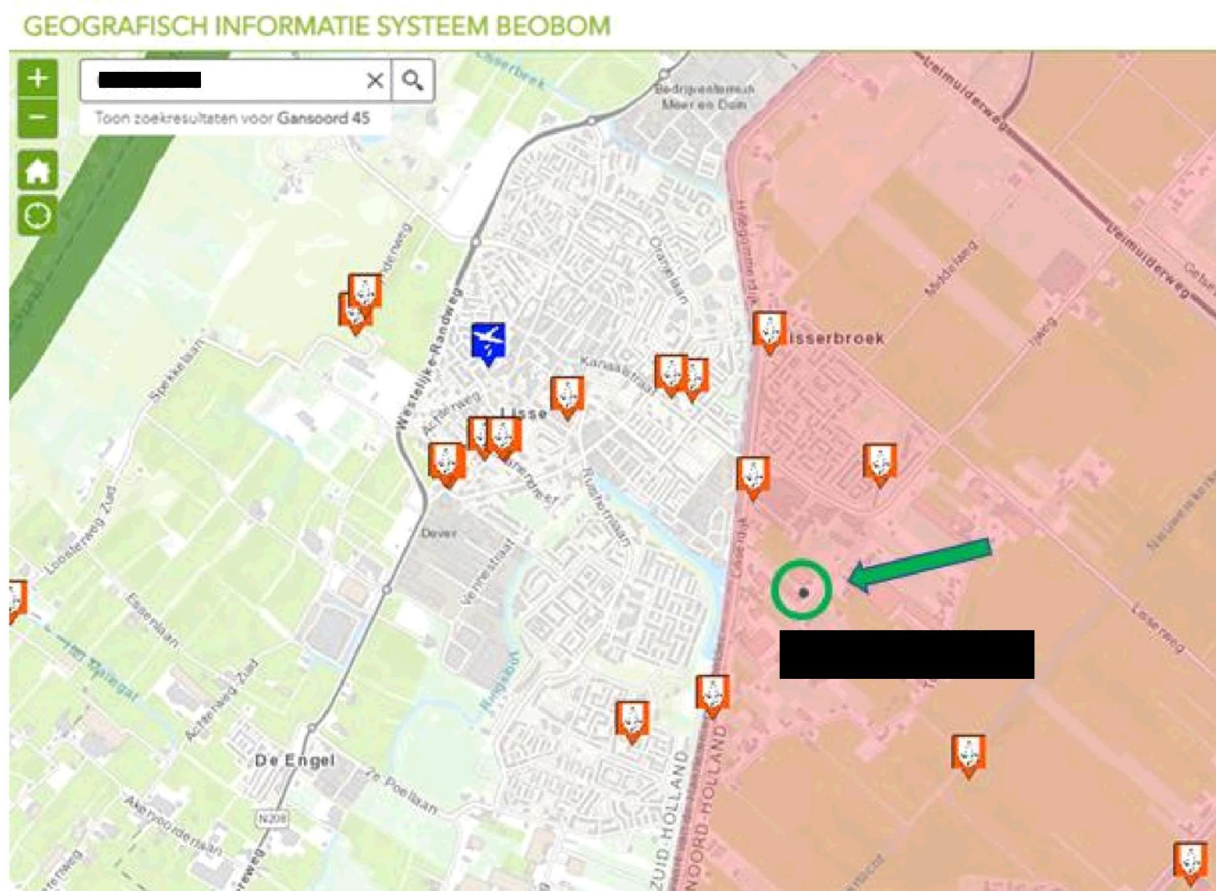
De QRA (Kwalitatieve risicoanalyse) is een vast onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing bij de uitgebreide Omgevingsvergunning procedure. Het heeft tot doel het berekenen van risico's voor personen en groepen. Het onderhavige project behelst de formalisering van een bestaande planologische situatie zonder fysiek (w.o. toename verblijvende personen) en ruimtelijke aanpassingen.

Conclusie

Het opstellen van een QRA is niet nodig.

4.4 Explosieven

Op de door BeoBom uitgegeven kaart (zie volgende bladzijde) liggen er in de directe nabijheid van [REDACTED] geen explosieven.



4.5 Flora & Fauna

De Wet Natuurbescherming stelt dat de aanvrager een zorgplicht heeft voor aanwezige planten en dieren. Dit betekent dat er in ruimtelijke plannen, zoals bij sloop, bouw en herbouw vóór het slopen/renoveren/verbouwen er vastgesteld moet worden of er beschermende planten en/of dieren verstoord worden door de voorgenumen activiteiten.

Het project [REDACTED] heeft geen fysieke activiteiten. Verstoring, van beschermde planten of dieren, door formalisering van de woonfunctie, is niet aan de orde. De bestaande situatie verandert

niet. De aanwezigheid van vleermuizen is niet aangetoond, maar ligt wel voor de hand. Schuren kunnen plaatsen zijn voor vleermuizen.

Conclusie

Omdat er geen sprake is van sloopactiviteiten of andere fysieke ontwikkelingen zal het project mogelijk voorkomende vleermuizen niet verstoren.

4.6 Geluid (industrie-, wegverkeer-, spoorweg-, luchtverkeerslawaai)

De bedrijfswoning is al een geluidgevoelig object (functie). Met de administratieve en formele omzetting van de functie naar burgerwoning verandert er niets. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig.

4.7 Geur- en lichthinder

Het plan betreft de formalisering van de bestaande woonsituatie. De bestaande 3 percelen van de initiatiefnemer zijn niet in agrarisch gebruik. Aan weerszijden van de bestaande woning liggen 2 stoken met opstreckende verkaveling waar nog wel agrarische activiteiten plaatsvinden. Dit betreft op [REDACTED] en op [REDACTED] in gesloten kassen.

Conclusie

De bestaande situatie met de oude kassen leidt niet tot geuroverlast of tot lichthinder in de woning op [REDACTED]

4.8 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de perceel [REDACTED] zijn alle benodigde kabels en leidingen aanwezig. Er worden geen aanpassingen gepleegd.

4.9 Luchtkwaliteit

Het plan betreft de formalisering van het gebruik van de bestaande woning op eigen grond. De woning is wordt al vanaf 1993 bewoont door de initiatiefnemer. Op het perceel is al meer dan 20 jaar geen agrarische activiteit aanwezig.

Hierdoor is er:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- geen verslechtering van de luchtkwaliteit,
- de woning draagt niet 'in betekende mate' bij aan luchtverontreiniging',
- er is geen relatie met een regionaal programma van maatregelen of het NSL.

Conclusie

Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig

4.10 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermings-status. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstof-depositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb vergunning). Daarom dient voor nieuwe projecten onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het project behelst geen bouwactiviteiten. Een Aeries berekening is niet nodig.

4.11 Milieueffectrapportage (beoordeling)

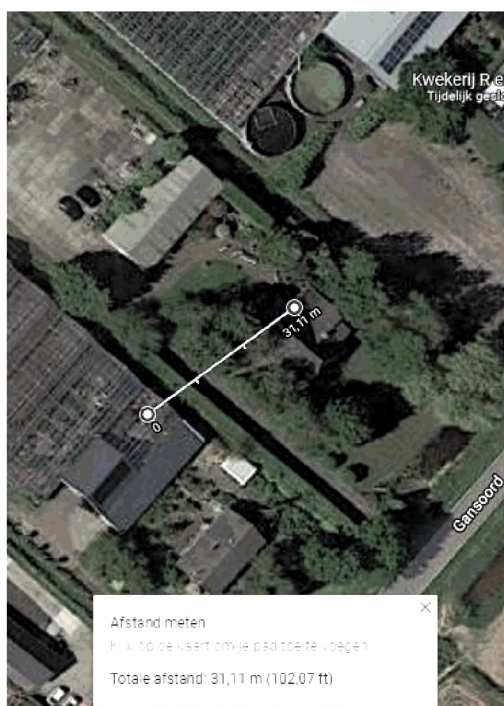
In het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen een m.e.r. moet worden toegepast. Door middel van de C- en D-lijst, zijnde bijlagen bij het Besluit m.e.r., kan beoordeeld worden of het project een ontwikkeling omvat die een m.e.r. (beoordelings)plicht kent.

Conclusie

Het plan voor de formalisering van de woonfunctie is kleinschalig en komt in de C- en D lijsten niet voor. Een beoordeling m.e.r. is niet nodig.

4.12 Milieuzoneringen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de invloed van bestaande of nieuw te vestigen bedrijvigheid en voorzieningen op de leefomgeving afgewogen te worden. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft per milieucategorie een indicatief aan te houden afstand tot een milieugevoelige functie.



Afstand 31,11 meter



Afstand 34,72 meter

Conclusie

De huidige situatie is al vanaf 1998 in stand. Tientallen jaren is er door de bewoners op [REDACTED] geen milieuoverlast vanuit omliggende agrarische activiteiten ervaren.

Op [REDACTED] zijn de agrarische activiteiten al na 3 jaren beëindigd. Er is voor de bewoners dan ook geen enkele reden (al 21 jaren) om milieuoverlast bij omliggende bedrijven te melden. Door de kleinschaligheid, het niet voorkomen van hinderlijke of schadelijke emissies en de vrije landelijke ligging van het plan is een milieuzonering niet relevant.

4.13 Monumentaliteit

Indien het project een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument betreft dient onderbouwd te worden, waarom uw project inpasbaar en uitvoerbaar is gelet op de monumentale status.

Conclusie:

Het bestaande perceel bevat geen monument.

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

Inzicht dient verschaft te worden in (mogelijke) privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project. Is de grond/opstallen waarop het project betrekking heeft, in eigendom? Is er sprake van mogelijke schending van het burennrecht of betwist eigendom en/of erfpacht?

Conclusie

Zowel grond als opstallen zijn in het volle eigendom van de initiatiefnemer van het onderhavige plan. Het plan blijft binnen de grenzen van het eigendom. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

4.15 Verkeer (parkeren en ontsluiting)

Toename van verkeer ligt niet in de verwachting omdat:

- de woning is in privégebruik door de initiatiefnemers. Er is geen intentie dit te veranderen of anderszins in te richten.,
- het parkeren is en blijft met 4 auto's (van eigenaren en kinderen) op eigen terrein,
- directe goede ontsluiting op het Gansoord.

Conclusie

De huidige verkeerssituatie, inclusief verkeersintensiteit, blijft onveranderd.

4.16 Wateraspecten

Er verandert niets aan de huidige situatie van en op perceel [REDACTED] Ook in de waterhuishouding worden geen wijzigingen aangebracht.

Conclusie

Er is geen direct waterbelang bij dit project voor Hoogheemraadschap Rijnland

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Het plan betreft een particulier initiatief, dat geheel voor eigen rekening door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Het betreft alleen een functiewijziging zonder ruimtelijke of bouwkundige ingrepen.

Conclusie

Een exploitatieplan heeft niet te worden opgesteld.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om het plan te kunnen realiseren.

Het plan betreft een particulier initiatief, dat geheel voor eigen rekening door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Het betreft alleen een functiewijziging zonder ruimtelijke of bouwkundige ingrepen.

Conclusie

Een anterieure overeenkomst is niet nodig.

Planschade:

De realisatie van het plan vindt plaats op een locatie waar geen directe aanwonende burens zijn. Derhalve is een claim tot planschade vanuit de directe omgeving niet aannemelijk. Voor de initiatiefnemer bestaat er daarom geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren. Eventueel is de initiatiefnemer bereid een planschade-overeenkomst aan te gaan met de Gemeente Haarlemmermeer.

Conclusie

Voor Gemeente Haarlemmermeer kleven er aan het onderhavig plan geen financiële risico's.

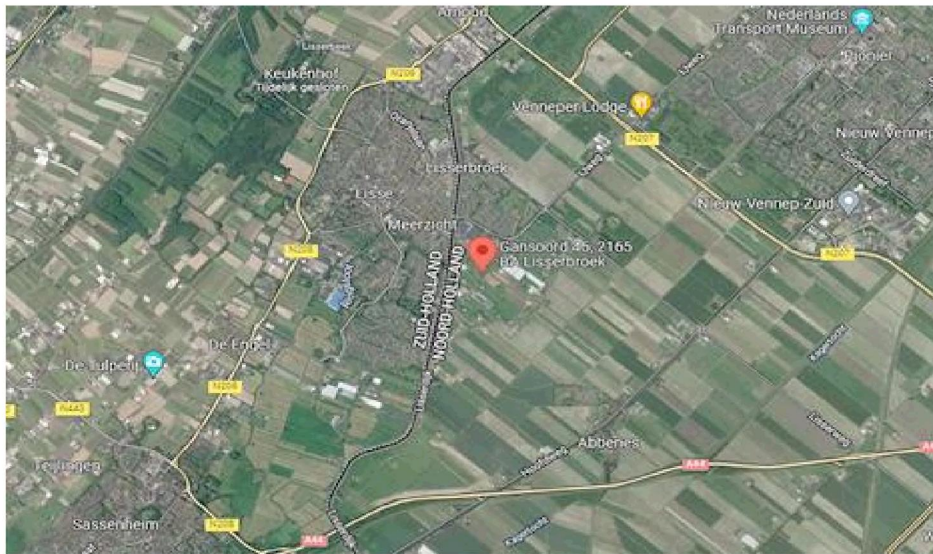
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De initiatiefnemer heeft welgeteld 2 naast wonende burens. De ruimte tussen de woningen is ruim zoals in een lintbebouwing vaak voorkomt. De burens zijn door de initiatiefnemer al vroegtijdig geïnformeerd. Door de burens zijn geen bezwaren geuit op het plan. Het plan had al 10 jaren geleden, bij de actualisatie van het vigerende bestemmingplan, kunnen zijn uitgevoerd. Het grootste gedeelte van Gansoord is toen al omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Conclusie

Het plan heeft geen bijstelling.

Bijlage 1. Lib zone 3



- 1 Sloopzone woningen vanwege externe veiligheid
- 2 Sloopzone woningen vanwege geluid
- 3 Beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten
- 4 Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen
- 5 Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid

[REDACTED] voor een goede ruimtelijke onderbouwing

ingeval van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (uitgebreide procedure).

1. Inleiding

In artikel 3.2. van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) staat welke gegevens en bescheiden aanvrager moet verstrekken bij strijdigheid met planologische bepalingen.

In lid b van dat artikel staat dat de aanvrager **de gevolgen van het beoogd gebruik voor de ruimtelijke ordening** moet verstrekken. Om snel en eenduidig te kunnen beoordelen of sprake is van "een goede ruimtelijke onderbouwing" (GRO) heeft de gemeente deze checklist opgesteld om voor de aanvrager duidelijk te maken welke informatie nodig is om tot een goede ruimtelijke onderbouwing in het uiteindelijke besluit op de aanvraag te komen.

Uitgangspunt is dat het project past binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied en binnen het bestaand gemeentelijk beleid.

De GRO dient de ruimtelijke effecten van het project te bevatten op de omgeving.

In de aanvragen, waarvoor de uitgebreide procedure geldt, moeten ingegaan worden op onderstaande aspecten. Als u van mening bent dat een op de checklist genoemd aspect niet aan de orde is bij uw aanvraag, dan dient u dit te vermelden en toe te lichten.

2. Opbouw GRO

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

☐ Korte beschrijving van het project en aanleiding van het project.

1.2 Doel van het project

☐ Waarvoor dient het project.

1.3 Ligging en begrenzing van het project.

1.4 Bestemmingsplaninformatie en mate van afwijking van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Beleid

2.1 Europese richtlijnen

2.2 Rijksbeleid

2.3 Provinciaal beleid

2.4 Regionaal beleid

2.5 Gemeentelijk beleid

Hierbij dienen van toepassing zijnde richtlijnen en beleid te worden weergegeven en hoe het project met dit beleid rekening houdt

Hoofdstuk 3. Stedenbouwkundige en/of landschappelijk onderbouwing

3.1. uw project voorziet in nieuwe bebouwing of een wijziging van de bestaande bebouwingsstructuur dient u in de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording op te nemen waarin wordt onderbouwd waarom het project past binnen de bestaande stedenbouwkundige c.q. landschappelijke structuur.

3.2, Bezinning

Als uw project vanwege een toename of een verandering in het bouwvolume gevolgen kan hebben op de bezonningssituatie van de omliggende percelen dient u een bezonningsstudie te overleggen.

Voorwaarden die hieraan gesteld worden zijn:

- Voor de bestaande situatie moeten de volgende meetmomenten gebruikt worden:

- o Data: 21 maart, 21 juni, 23 september en 21 december

- Tijdstip: minimaal 3 tijdstippen op een dag, voorkeur 9 uur, 12.30 en 16.00 uur.
- De schaduwwerking dient voor alle omliggende percelen en gebouwen inzichtelijk gemaakt te worden op tekening.
- Aangegeven dient te worden het verschil op basis van de geldende planologische mogelijkheden en de nieuwe bebouwing.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

Algemeen

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van alle onderzoeken waarnaar gekeken moet worden.

4.1 Archeologie & Cultuurhistorie

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een locatie moet u een archeologisch onderzoeksrapport overleggen waaruit blijkt of er al dan niet sprake is van archeologische waarden die worden bedreigd.

4.2 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Afhankelijk van de aard van het project is het van belang te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Uit een onderzoek zal moeten blijken of het project uitvoerbaar is en dat daarbij is aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt gemaakt kan worden.

4.3 Explosieven

Indien explosieven en/of opslag van munitie op de locatie aanwezig zijn dan dient aangegeven te worden hoe u in het project met deze onderwerpen omgaat.

4.4 Externe veiligheid

Als uw project gevolgen kan hebben op het gebied van de externe veiligheid, dan moet daarnaar onderzoek worden verricht. U dient de resultaten van dit onderzoek aan te geven.

4.5 Flora & Fauna

De aanvrager heeft een zorgplicht voor planten en dieren zoals opgelegd door de Flora- en Faunawet. Deze stelt dat er in ruimtelijke plannen, bij sloop, bouw en herbouw vóór het slopen/renoveren/verbouwen vastgesteld moet worden of er beschermende planten en/of dieren verstoord worden door de voorgenomen activiteiten. U dient aan te geven of er beschermende planten of dieren aanwezig zijn, en of ze verstoord worden.

4.6 Geluid (industrie-, wegverkeers-, spoorweg-, luchtverkeerslawaai)

Als het project ziet op het vestigen van een geluidgevoelige functie dichtbij een weg, spoorweg, industrie en vliegroute dan verplicht de Wet Geluidhinder tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek. U dient de resultaten van een akoestisch onderzoek aan te geven. Indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan het voor uw project noodzakelijk zijn dat een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

4.7 Geur- en lichthinder

Wanneer wordt verwacht dat het project kan leiden tot geuroverlast (agrarische-, industriële geur) of tot lichthinder situaties, dan dient u aan te geven hoe hiermee rekening wordt gehouden.

4.8 Kabels en leidingen

Indien kabels en leidingen op de locatie aanwezig zijn dan dient aangegeven te worden hoe u in het project met deze onderwerpen omgaat.

4.9 Luchthavenindulingsbesluit Schiphol (LIB)

Het LIB bevat als uitwerking van de Wet luchtvaart ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met het waarborgen van de veiligheid rondom de luchthaven Schiphol. Het LIB legt het luchthavengebied vast alsmede een beperkingengebied rondom die luchthaven. Binnen het beperkingengebied gelden hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies, het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels. Aangegeven dient te worden of met het project voldoende rekening is gehouden met ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit regels die gelden voor de luchthaven Schiphol.

4.10 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling (ro) als:

- ☐ er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- ☐ een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- ☐ een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- ☐ een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

U dient, aan de hand van een luchtkwaliteitsonderzoek, aan te geven of aan de regels met betrekking tot luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.11 Milieueffectrapportage (beoordeling)

In het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen een m.e.r. moet worden toegepast. Door middel van de C- en D-lijst, zijnde bijlagen bij het Besluit m.e.r., kan beoordeeld worden of het project een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk milieueffecten kan hebben. Aangegeven zal moeten worden of het aspect milieuraapportage een rol speelt bij de wijze waarop het project tot stand komt.

4.12 Milieuzoneringen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de invloed van bestaande of nieuw te vestigen bedrijvigheid en voorzieningen op de leefomgeving afgewogen te worden. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft per milieucategorie een indicatief aan te houden afstand tot een milieugevoelige functie. Uit onderzoek moet blijken of het project wat het aspect milieuzonering betreft uitvoerbaar is.

4.13 Monumentaliteit

Indien uw project een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument betreft dient onderbouwd te worden waarom uw project inpasbaar en uitvoerbaar is gelet op de monumentale status.

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

Inzicht dient verschaft te worden in (mogelijke) privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project. Is de grond/opstallen waarop het project betrekking heeft in eigendom? Is er sprake van mogelijke schending van het burennrecht of betwiste eigendom en/of erfpacht?

Als u niet het (volledig) eigendom heeft van de projectlocatie, dan moet u bij de aanvraag een schriftelijke verklaring van de eigenaar (eigenaren) of andere zakelijke gerechtigde(n) overleggen waarin de mededeling dat de eigenaar (eigenaren) of zakelijke gerechtigde(n) bekend is (zijn) met het project en dit ondersteunt (ondersteunen).

4.15 Verkeer (parkeren en ontsluiting)

Bij de aanvraag moet u aangegeven hoe het project verkeerskundig wordt ontsloten en hoe voorzien wordt in de parkeerbehoefte (aard, aantal plaatsen en hoe). Voor het bepalen van de parkeerbehoefte verwijzen wij naar "Deltaplan Bereikbaarheid". [link]

4.16 Wateraspecten (gevolgen waterhuishouding, watertoets)

In het geval van een bestemmingsafwijking volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo moet het gemeentebestuur een 'watertoets' uitvoeren. Om dit te kunnen doen, moet u als aanvrager aangeven of uw project gevolgen heeft voor de waterhuishouding en het wateroppervlak. Bij een toename van het verhard oppervlak, het realiseren van ondergrondse bebouwing, aanwezigheid van een waterkering, is het noodzakelijk dat er vooroverleg met de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) heeft plaatsgevonden. U dient de resultaten van het vooroverleg aan te geven.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voordat een omgevingsvergunning voor een project wordt verleend dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

☐ Financiële verantwoording van de exploitatie.

☐ Indien er geen exploitatieplan aanwezig is moet aangegeven worden of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening en er sprake is van kostenverhaal. Indien dit laatste het geval is zal hierover een anterieure overeenkomst met de gemeente moeten worden afgesloten.

☐ Planschade: Bij medewerking aan een aanvraag tot bestemmingsplanafwijking, dan kan een derde aan deze medewerking schade lijden. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk dat degene die schade lijdt of zal lijden aan burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in de schade vraagt. Artikel 6.4a Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om de toe te kennen schade via een overeenkomst te verhalen op degene die de aanvraag heeft ingediend. U kunt als aanvrager een planschade risicoanalyse laten opstellen om voor u zelf een indruk te krijgen van de kosten die mogelijk voor uw rekening kunnen komen. U dient aan te geven of u deze kosten voor uw rekening zult nemen, middels ondertekening van een overeenkomst met de gemeente.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De gemeente Haarlemmermeer hecht hoge waarde aan de participatie van omwonenden bij ro initiatieven. De GRO dient dan ook te voorzien te worden van een participatieparagraaf. In deze paragraaf dient de aanvrager aan te geven welke activiteiten zijn ondernomen om de mening van omwonenden en overige direct belanghebbenden te vernemen. En: in welke mate dit heeft geleid tot (eventuele) bijstelling van het project.

3. Slot

Wanneer u bij indiening van de formele aanvraag de noodzakelijke gegevens niet of niet tijdig verstrekt dan kan de gemeente besluiten uw aanvraag buiten behandeling te laten. De gemeente stelt u dan wel eerst in de gelegenheid om uw aanvraag aan te vullen.