



Ruimtelijke onderbouwing

‘Woonhuis Lisserdijk 399 te Lissbroek’

In opdracht van:	De heer Wouters, Multigevel B.V.
Uitgevoerd door:	Ing. Dhr. G. Bot, AgROM
Datum:	18 november 2015

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



AGROM

Milieu

Advies

**Ruimtelijke
Ordening**



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	2
1.1. AANLEIDING	2
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	3
1.3. DOEL EN PLANVORM	3
1.4. GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	4
1.5. LEESWIJZER.....	5
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	6
2.1. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR DIRECTE OMGEVING.....	6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED.....	8
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	9
3.1. RIJK EN EUROPA	9
3.2. PROVINCIAAL BELEID	11
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
HOOFDSTUK 4: PLANBESCHRIJVING	18
4.1. TOEKOMSTIGE SITUATIE	18
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	21
5.1. BODEM.....	21
5.2. WATER	21
5.3. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
5.4. ECOLOGIE	23
5.5. LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT.....	25
5.6. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN.....	26
5.7. EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.8. GELUID	28
5.9. LUCHTKWALITEIT	29
5.10. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE	30
5.11. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	31
5.12. VERKEER EN PARKEREN.....	31
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	32
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	32
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	32
HOOFDSTUK 7: MOTIVERING	33
BIJLAGEN	
1. Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw woning Lisserdijk 399 te Lissebroek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, kenmerk: 750484, 29 april 2015;	
2. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Lisserdijk 399 te Lissebroek, Blom Ecologie, kenmerk BE/2015/112/r, 15 juli 2015.	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

De heer Wouters is voornemens om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel gelegen aan de Lisserdijk 399, te Lissebroek. Op dit perceel bevindt zich in de bestaande situatie een (onbewoonde) vrijstaande woning, welke in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert. Door bureau Vital Places is ten behoeve van het initiatief een bouwplan ontworpen.

Het voorliggende initiatief kan niet vergund kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Lissebroek'. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.



Afbeelding: huidige woning ter plaatse van de projectlocatie

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het perceel aan de Lisserdijk 399, kadastraal bekend onder sectie AG, nummer 201 en 155, ligt in het zuidwesten van de gemeente Haarlemmermeer, en maakt onderdeel uit van de kern Lisserbroek. De Lisserdijk vormt het oostelijk dijktracé van de Ringvaart.

Het projectgebied wordt begrensd door de kadastrale grenzen van het perceel. De noordelijke projectgrens wordt gevormd door de perceelgrens met de woonkavel Lisserdijk 400. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich de kavel aan de Lisserdijk 398. De hier aanwezige woning alsmede de oostelijk op dit perceel aanwezige bloemenkwekerij worden ontsloten middels een doodlopende weg, welke gelegen is ten zuiden van het projectgebied. Ten westen wordt de projectlocatie begrensd door het trottoir langs de Lisserdijk.



Afbeelding links: ligging van het projectgebied in relatie tot de wijde omgeving. Afbeelding rechts: ligging van het projectgebied binnen de directe omgeving: het rode vlak geeft de grenzen van de projectlocatie bij benadering weer.

1.3. Doel en planvorm

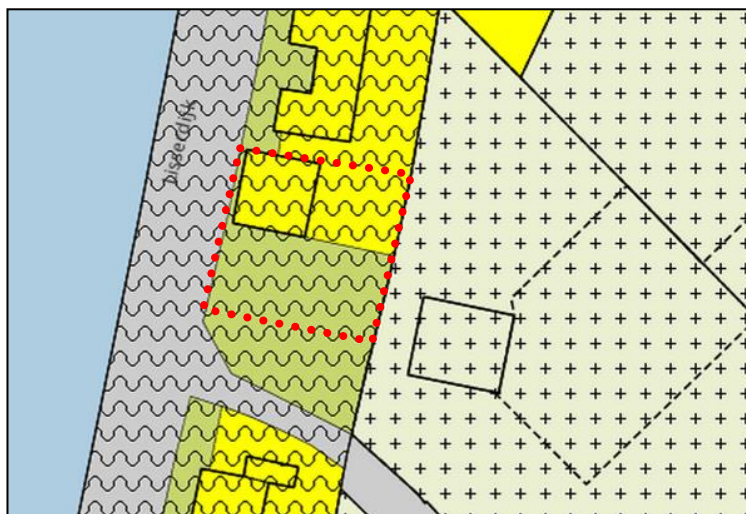
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuwe woning, ter vervanging van een bestaande woning, aan de Lisserdijk 399. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de officiële aanvraag tot verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling, conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aan te tonen.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Lisserdijk 399 geldt het bestemmingsplan 'Lisserbroek'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer vastgesteld op 4 oktober 2012.

Het projectgebied gaat uit van de bestemming 'Wonen' (artikel 15) en 'Tuin' (artikel 11). De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen worden benut voor wonen en aan huis verbonden beroepsuitoefening. Voorts zijn ook opritten, terreinverhardingen, paden en erven toegestaan. Aan de noordzijde van het projectgebied is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn gebouwen toegestaan met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Ter plaatse van het zuidelijk deel van het projectgebied geldt de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met (de) daarbij behorende opritten, terreinverhardingen en paden.

Binnen het hele projectgebied geldt aanvullend de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 21). Deze gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van deze bouwregel indien uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterkundige aspecten alsmede het ingewonnen advies **(PM)** bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Afbeelding: Uitsnede van het bestemmingsplan 'Lisserbroek'. De projectlocatie is gelegen binnen de rode stippellijn

Conclusie

Realisatie van de gewenste woning ter plaatse van het perceel Lisserdijk 399 is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Zo is de te realiseren woning buiten het bestaande

bouwvlak en deels binnen de bestemming 'Tuin' voorzien. Ook voldoet de woning niet aan de voorgeschreven maximum bouwhoogte. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in strijd met het toegestane gebruik en de toegestane bouwregels.

1.5. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van de bestaande situatie van het projectgebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op de voorliggende initiatief. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk volgt de motivatie van het initiatief.

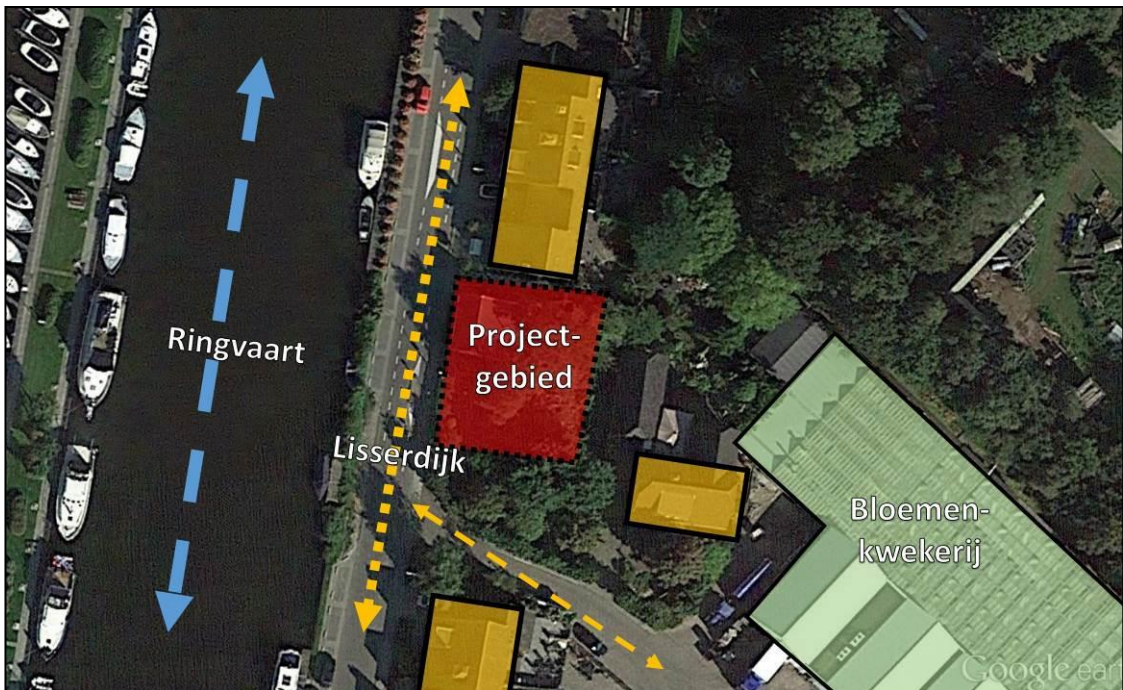
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur directe omgeving

Het dorp Lissersbroek ligt in het zuidwesten van de gemeente Haarlemmermeer langs de Ringvaart. Aan de overzijde van de ringvaart bevindt zich de bebouwing van Lisse. Het projectgebied is gelegen aan de Lisserdijk, aan de zuidrand van het dorp Lissersbroek.

De Lisserdijk vormt, tezamen met de noordelijk gelegen Hillegommerdijk, de verkeerverbinding die Lissersbroek in noordelijke en zuidelijke richting met andere aan de ringdijk gelegen woonkernen verbindt. Op dit deel van de Lisserdijk, ter hoogte van de bebouwing van Lissersbroek, geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

Op de onderstaande afbeelding is de directe omgeving van het projectgebied weergegeven. De reeds bestaande woningen zijn aangegeven met gele vlakken. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich naast de bestaande (bedrijfs)woning een bloemenkwekerij. Aan de overzijde van de Ringvaart is een jachthaven voor pleziervaartuigen aanwezig.



Afbeelding: directe omgeving projectgebied

Het projectgebied maakt deel uit van de bebouwing die langs de Lisserdijk is gelegen. De lintbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen en een enkel tussenliggend bedrijf. Parallel aan een deel van de lintbebouwing bevindt zich in tweede lijn eveneens woonbebouwing. De bebouwing is dermate dicht dat vanaf de Lisserdijk geen zicht wordt geboden op het achter de bebouwing gelegen open polderlandschap van de Haarlemmermeer. In zuidelijke richting is geleidelijk minder dichte bebouwing langs de dijk gelegen, waardoor een ruimtelijker stedenbouwkundig beeld ontstaat.

Ter hoogte van het projectgebied gaat de bebouwing langs de Lisserdijk uit van een woonlint, veelal bestaande uit vrijstaande woningen dan wel twee aaneengebouwde woningen in één a twee bouwlagen met een kapconstructie. De bebouwing kent een wisselende rooilijn, soms tot op het trottoir van de Lisserdijk en bij sommige woningen terugliggend door de aanwezigheid van een kleine voortuin. De woningen zijn gerealiseerd in verschillende perioden en uiteenlopende architectuur.



Afbeelding: Lisserdijk ter hoogte van het projectgebied

Langs de Ringvaart zijn diverse steigers en ligplaatsen langs de kade aanwezig ten behoeve van (kleine) pleziervaartuigen. Aan de overzijde van de Ringvaart zijn ter hoogte van het projectgebied aaneengesloten eengezinswoningen bestaande uit drie bouwlagen aanwezig.



Afbeelding: steigers en bebouwing overzijde Ringvaart

2.2. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied zelf betreft een kavel van 350 vierkante meter ter plaatse van de Lisserdijk 399. In de huidige situatie is op het noordelijk deel van het perceel een vrijstaande woning aanwezig. De in, zeer slechte bouwkundige staat verkerende woning gaat uit van één bouwlaag met een kapvorm. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 3 en 6 meter. Naast de slechte bouwkundige voldoet de woning qua maatvoering ook niet meer aan de eisen van deze tijd.

De woning wordt momenteel niet meer bewoond. Het zuidelijk deel van het perceel is in gebruik als tuin. De tuin en de woning liggen tegen de dijk aan en zijn daarmee hoger gelegen dan de bebouwing aan de achterzijde (oostzijde) van het perceel. Parallel aan de Lisserdijk is, over een lengte van circa 12 meter, een schutting geplaatst.



Afbeelding: bestaande situatie projectgebied gezien vanuit de punten op onderstaande rechter afbeelding. Foto 1 toont de bestaande woning alsmede een deel van de schutting langs de Lisserdijk. De huidige entree is weergegeven op foto 2. Op foto 3 is de huidige tuin weergegeven.

Het projectgebied heeft in de huidige situatie geen (verkeerskundige) ontsluiting in de vorm van een in- of uitrit op Lisserdijk. Voorts zijn er op het perceel geen parkeervoorzieningen aanwezig.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op voorliggend initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)' onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende

treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij het ruimtelijk besluit dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de ontwikkeling van één vrijstaande woning. De huidige op het perceel aanwezige vrijstaande woning zal hiertoe worden gesloopt. Gezien de sloop-nieuwbouw is het doorlopen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)' niet noodzakelijk. Gezien de voorziene ruimtelijk kwaliteitsverbetering van het perceel wordt doormiddel van herstructurering wel aangesloten op het bovengenoemde beleid.

Voorts is 'Stedelijke ontwikkeling', ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) levert één nieuwbouwwoning geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en bevat, naast een langetermijnvisie en een streefbeeld voor 2040, een concreet uitvoeringsprogramma 2009-2015.

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en zoetwatervoorziening, waterkwaliteit en gebruik van water. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt in het waterplan afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Specifiek heeft het Nationaal Waterplan betrekking op gebieden die

deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, zijnde het IJsselmeer, de Noordzee en de grotere rivieren.

Conclusie

In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. Voorts wordt hier ingegaan op beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provinciale 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. De structuurvisie is in 2015 geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. De nieuwe 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' is (na wijziging) vastgesteld door Provinciale Staten op 28 september 2015.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan.

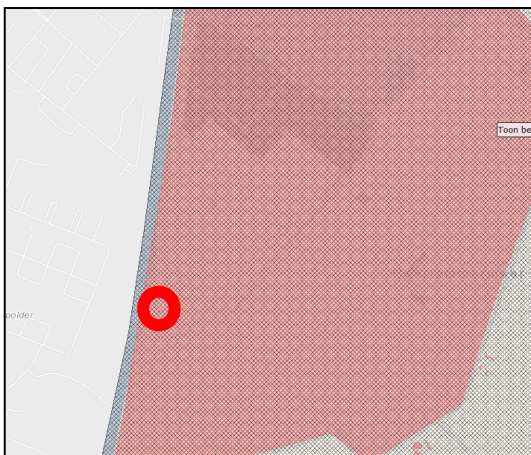
Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Binnen de provincie Noord-Holland-noord is de prognose opgesteld dat voor 2040 circa 35.000 nieuwe woningen nodig zijn. Bebouwing dient, zo stelt de provincie, zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een overspannen en een ontspannen woningmarkt. Daar waar sprake is van een overspannen woningmarkt moet er zorgvuldig omgegaan worden met het stedelijk en landelijk gebied. Bij een ontspannen woningmarkt is er meer ruimte voor herstructurering en transformatie binnen het bestaand bebouwd gebied.

Het projectgebied valt binnen bestaand bebouwd gebied. Op de visiekaart van de Structuurvisie Noord-Holland is het projectgebied benoemd als onderdeel van 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen vanuit de provincie.

Uitgangspunt vanuit de provincie is onder andere gericht op de transformatie van niet-woonfuncties tot woonfuncties binnen BBG gronden.



Afbeelding: uitsnede visiekaart. De projectlocatie is met een rode cirkel bij benadering weergegeven.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de nieuwe 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (gewijzigd) vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid geactualiseerd.

Doel van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. Op grond van de verordening geldt voor het buitengebied een verbod voor niet-agrarische functies. Er worden tegelijkertijd mogelijkheden gegeven hiervan af te wijken, maar het agrarisch belang op naastgelegen percelen staat daarbij wel voorop.

Conclusie

Het projectgebied is aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Watervisie 2016-2021 is op 16 november door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Watervisie 2016-2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015.

Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 van kracht zal worden. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en

geeft kaders voor de waterschappen. De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water) partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu.

Conclusie

In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 worden de toekomstige ontwikkeling van de gemeente beschreven. De Structuurvisie gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als dragers van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en over het centraal stellen van de mens binnen dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de gemeente Haarlemmermeer waarmee de gemeente:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

De woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam heeft, door het brede palet aan woningmilieus dat wordt aangeboden, duidelijk een complementair karakter. De bouw van voldoende en op de vraag afgestemde nieuwe woningen, met ruimte voor ontspanning in de omgeving, vergroot de aantrekkelijkheid van Haarlemmermeer en daarmee van de Metropoolregio Amsterdam.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de (diversiteit van de) woningmarkt van de Haarlemmermeer. Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

Deltaplan Bereikbaarheid

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad.

Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de Structuurvisie Haarlemmermeer, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: een goede lokale en regionale bereikbaarheid, een optimale doorstroming, het verbeteren van de verkeersstructuur en het streven naar een goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

- *Autonetwerk*

De Lisserdijk is op de kaarten van het Huidig Autonetwerk' en 'Toekomstig Autonetwerk' in het Deltaplan Bereikbaarheid niet aangewezen als een weg met een regionale betekenis of als een gemeentelijke hoofdweg. Voorts gaat de voorliggende ontwikkeling uit van vervangende woningbouw en heeft derhalve geen noemenswaardige invloed op de verkeerskundige afwikkeling/situatie van de Lisserdijk.

- *Fietsnetwerk*

Uitgangspunt voor het fietsnetwerk is het verbeteren van knelpunten, ontbrekende schakels aan te leggen, de kwaliteit van bestaande routes te vergroten en snelfietsroutes te ontwikkelen. De Lisserdijk is in het 'Huidig hoofdfietsnet' aangewezen als bestaande fietsroute.

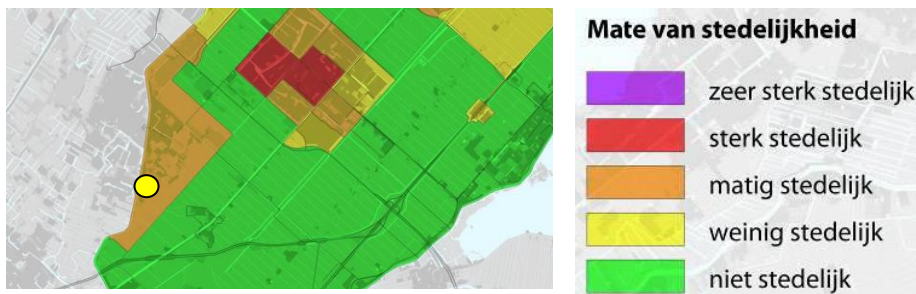
Een uitsnede van het streefbeeld 'Toekomstig Hoofdfietsnet' is weergegeven op de onderstaande afbeelding. De bestaande fietsroute over de Lisserdijk is aangewezen als 'Recreatieve route'. Recreatieve fietsroutes zijn routes waarbij de omgeving belangrijk is, ze lopen door aantrekkelijke gebieden. Ze zijn niet primair bedoeld om van A naar B te komen, maar om te recreëren op de fiets en te genieten van de omgeving. Voorliggende ontwikkeling is niet van invloed op de bestaande (recreatieve) fietsroute over de Lisserdijk.



Afbeelding: uitsnede streefbeeld 'Toekomstig Hoofdfietsnetwerk'

- *Parkeren*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met voldoende parkeergelegenheid. Voor het vaststellen van parkeernormen gaat het Deltaplan Bereikbaarheid uit van de landelijke richtlijnen van het CROW (Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Het voorliggende projectgebied is op de onderstaande kaart 'Mate van stedelijkheid' aangewezen als 'matig stedelijk'. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is een minimale parkeernorm benoemd voor vrijstaande woningen in 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied van 1,9 parkeerplaatsen. Voorliggend initiatief voldoet hier aan.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Mate van stedelijkheid'
Woonvisie 2012-2015

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. Er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Bij het opstellen van de Woonvisie is rekening gehouden met een termijn die verder reikt dan 2015.

Centrale doelstelling van de woonvisie is dat de gemeente Haarlemmermeer zich inzet voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en voor aangenaam wonen in diverse woonmilieus, namelijk stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk.

Herstructurering van de woningvoorraad en transformatie zijn hoofdpunten in de Structuurvisie. De besluitvorming om te komen tot sloop van woningen kent verschillende motieven. Zo kan de transformatie van een gebied reden zijn tot sloop. Oudere woningen die matig voldoen aan de hedendaagse eisen van woningen geven aanleiding tot herontwikkeling.

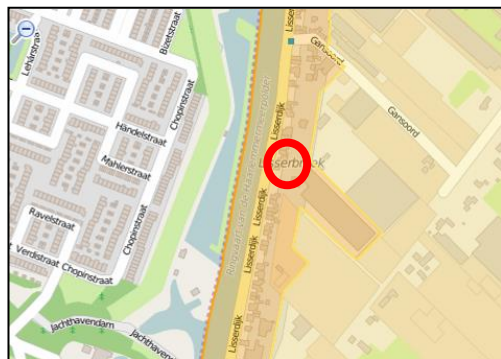
Conclusie

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de nieuwbouw van één vrijstaande woning. De huidige, leegstaande en in slechte bouwkundige staat verkerende woning zal hiertoe worden gesloopt. De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van de woningmarkt van de Haarlemmermeer. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief aansluit bij de Woonvisie 2012-2015 van de gemeente Haarlemmermeer.

Welstandsnota Haarlemmermeer 2013

De Welstandsnota Haarlemmermeer 2013 geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. De Welstandsnota is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In de welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte', namelijk een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks van toetsingscriteria.

Uit de interactieve kaart van de welstandsnota blijkt dat de projectlocatie onderdeel uitmaakt van het gebied waarvoor een 'regulier welstandsregime' geldt.



Afbeelding: uitsnede interactieve kaart Welstandsnota
Haarlemmermeer 2013

Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst: de architectonische benadering. Bij een regulier welstandsregime wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

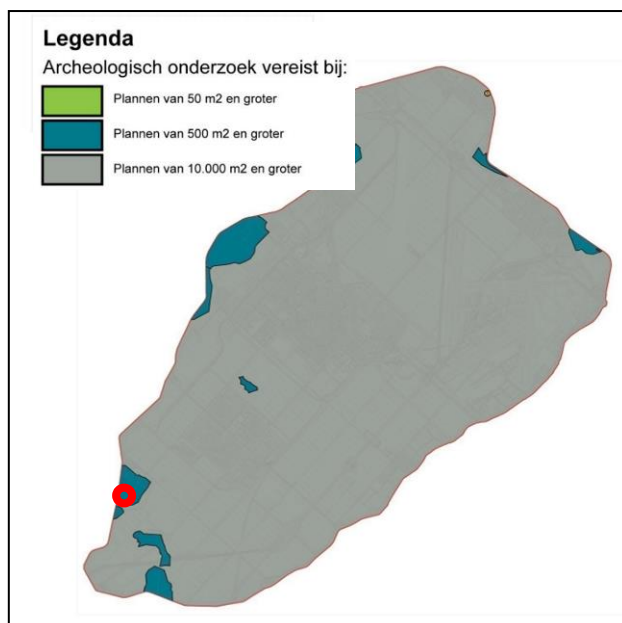
- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen;
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding;
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap;
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's;
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden.

Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime wordt volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Hier zal aan worden voldaan.

Nota Erfgoed op de kaart

De nota 'Erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn om archeologische waarden en het cultureel erfgoed beter te benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij herbestemming van monumenten.

Als bijlage bij de nota is de 'Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer' opgenomen. De voorliggende projectlocatie is aangewezen als 'Tweede categorie Blauw op beleidskaart'. Enkel bij ruimtelijke ontwikkelingen groter dan 500 m² is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien de grootte van de voorliggende ontwikkeling van circa 113 vierkante kilometer is het uitvoeren van archeologisch bureauonderzoek niet noodzakelijk.



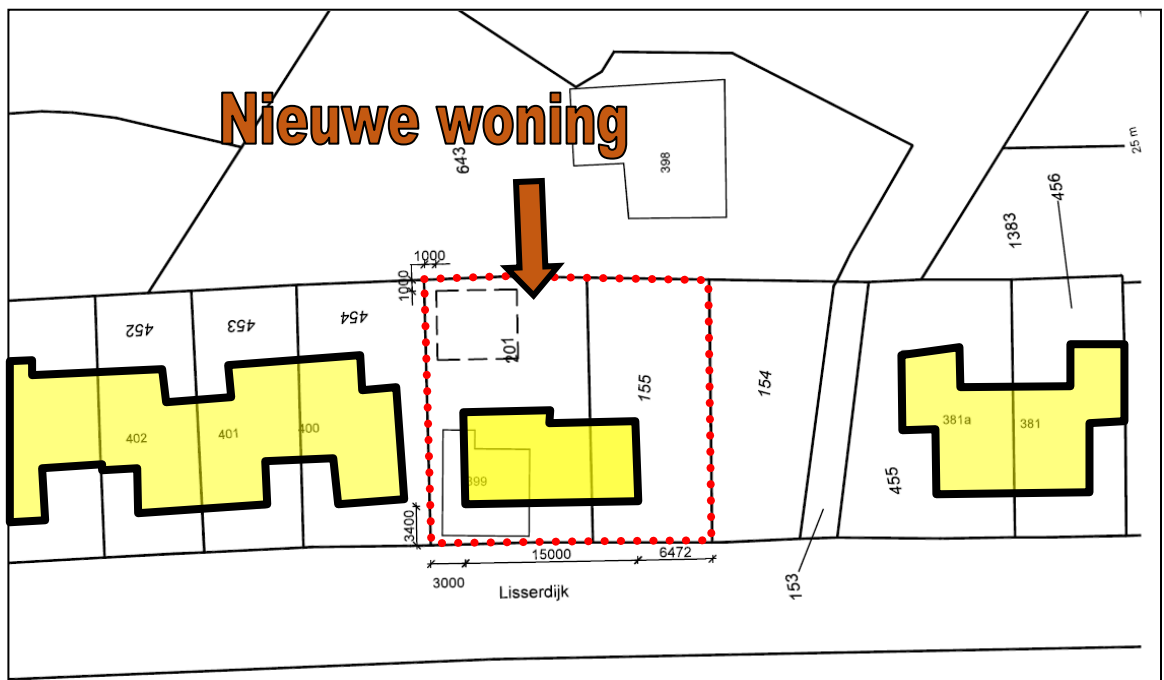
Afbeelding: Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer'. De projectlocatie is bij benadering weergegeven als rode cirkel

HOOFDSTUK 4: Planbeschrijving

4.1. Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van één vrijstaande woning ter plaatse van het kadastrale perceel bekend onder sectie AG, nummer 201 en 155 aan de Lisserdijk 399. De huidige op het perceel aanwezige woning, welke in slechte bouwkundige staat verkeert en niet meer voldoet aan de moderne woonbehoeften, zal ten behoeve van het initiatief worden gesloopt. Het recentelijk gerealiseerde bijgebouw blijft behouden.

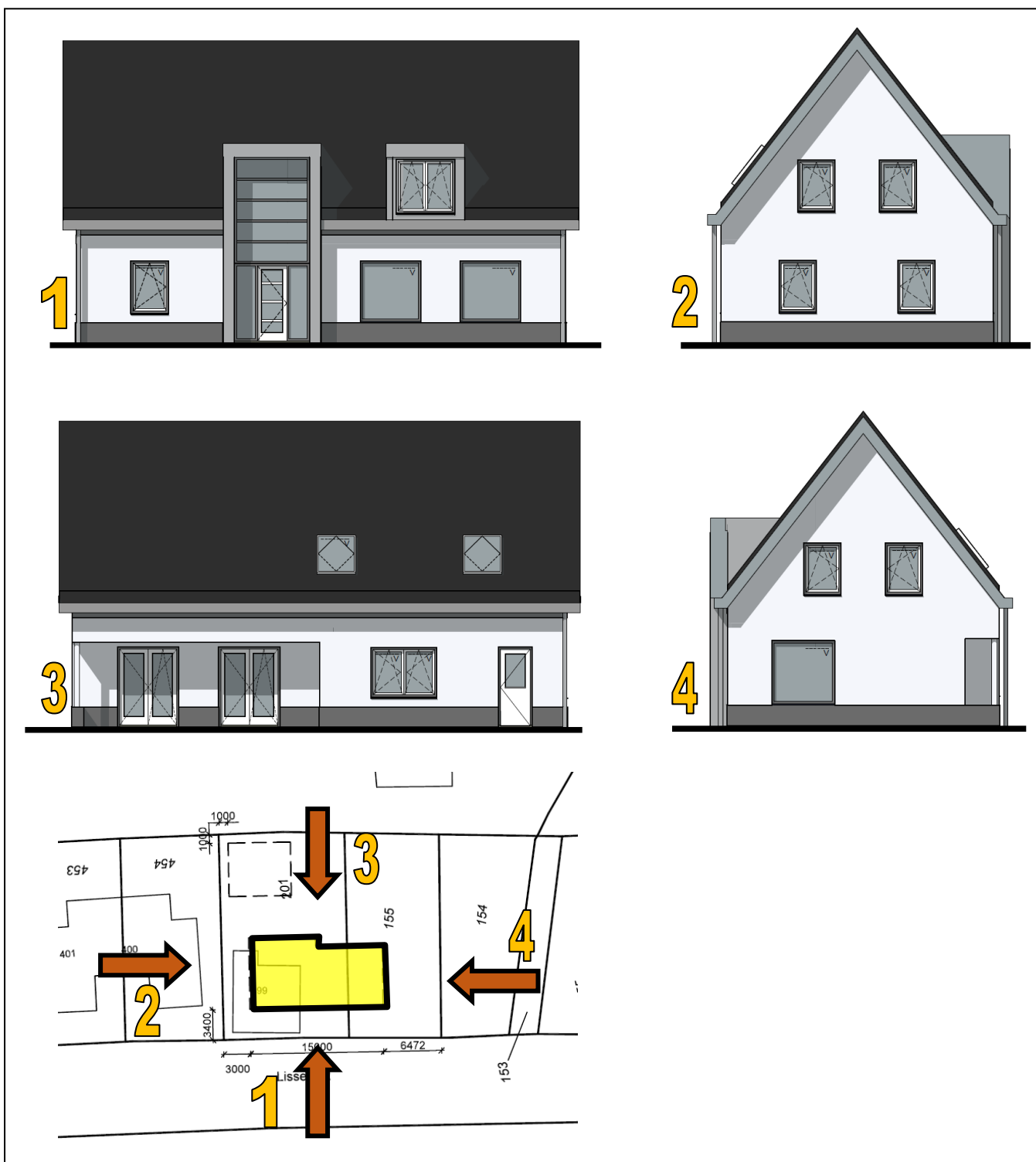
Te behoeve van de nieuwe invulling van het perceel is door Vital Places een bouwplan ontworpen. Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige positionering van de vrijstaande woning in een situatietekening weergegeven. De positionering van de woning is afgestemd op de omliggende bebouwing hetgeen resulteert in een straatbeeld waarin de nieuwe woning terugliggend is gelegen ten opzichte van de Lisserdijk. Hiermee wordt aangesloten bij de voorgevel rooilijnen van de aangrenzende woningen langs de Lisserdijk. In de toekomstige situatie is de positionering van de nieuwe woning verder gelegen ten opzichte van de bestaande woning ter plaatse van de Lisserdijk 400. De hoofdentree van de woning bevindt zich aan de zijde van de Lisserdijk.



Afbeelding: situatie nieuwe woning in relatie met aangrenzende woningen langs de Lisserdijk

De beoogde vrijstaande woning heeft een bebouwd oppervlakte van circa 113 vierkante meter. De woning is ontworpen in twee bouwlagen met een zolderverdieping. De woning is voorzien van een kapvorm welke wordt opgetrokken met boven de vloer van de eerste verdieping. De goothoogte en de bouwhoogte zijn voorzien op respectievelijk circa 3,7 en 9,2 meter. De overige gronden worden ingericht als tuin. Op het perceel wordt voorzien in parkeren op eigen terrein.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de gevelaanzichten van de nieuwe woning ter plaatse van de Lisserdijk 399 weergegeven.



Een visualisatie van de voor- en achtergevel is weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beoordeling

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek is het 'Verkennd bodemonderzoek nieuwbouw woning Lisserdijk 399 te Lissersbroek' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: 750484, 29 april 2015) is opgenomen als bijlage 1 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de zandige toplaag (tot 1 meter onder maaiveld) van de bodem ter plaatse van het projectgebied licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De venige (van 1 tot 2 meter onder maaiveld) is licht verontreinigd met lood. Deze lichte verontreinigingen worden vaker vastgesteld in van oudsher bewoonde gebieden en kan derhalve gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

Conclusie

Gezien de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit is het voorliggende initiatief in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

5.2. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke

plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De projectlocatie ligt conform het vigerende bestemmingsplan ‘Lisserbroek’ binnen de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient derhalve ter advies verzonden naar het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorts zal het noodzakelijk zijn een watervergunning aan te vragen bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

Watercompensatie is bij het voorliggende initiatief niet aan de orde. Het hoogheemraadschap hanteert een grenswaarde waarbij toevoeging van verhard oppervlak van meer dan 500 vierkante meter compenseert dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. Voorliggend initiatief blijft hier ver onder.

Conclusie

Met betrekking tot de noodzakelijke watervergunning zal contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voorliggend initiatief gaat uit van de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.

5.3. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Volgens de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland maakt het projectgebied geen onderdeel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming

van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

De nota 'Erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbesteding van monumenten. De 'Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer' is onderdeel van de nota 'Erfgoed op de kaart'. De voorliggende projectlocatie is aangewezen als 'Tweede categorie Blauw op beleidskaart'. Enkel bij ruimtelijke ontwikkelingen groter dan 500 m² is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien de grootte van de voorliggende ontwikkeling van circa 113 vierkante meter worden er geen nadelige effecten op eventuele archeologische waarden verwacht. Voorts geldt ten alle tijden de algemene meldingsplicht (art. 53 van de Monumentenwet) wanneer er zaken van belang gevonden worden.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in relatie met cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar. Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

5.4. Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende soorten, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Van een aantal vogelsoorten zijn de vaste rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving jaarrond beschermd. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- rust- en verblijfsplaatsen. Naast de verbodsbepalingen geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Deze zorgplicht, die voor iedereen geldt, houdt in dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om na te gaan of de functies die met het wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt negatieve gevolgen voor flora en fauna kunnen hebben zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd.

Beschouwing

Door bureau Blom Ecologie is het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Lisserdijk 399 te Lissebroek' uitgevoerd. Dit onderzoek, kenmerk BE/2015/112/r, 15 juli 2015 is opgenomen als bijlage 2 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Het projectgebied is, behoudens het Nationale Landschap 'Groene Hart', geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen licht beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen op het perceel. De ruimtelijke ingrepen leidden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.

Ten behoeve van het voorliggende initiatief worden in het onderzoek de volgende aanbevelingen gegeven:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken e.d.) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Deze aanbevelingen zullen in acht worden genomen tijdens de werkzaamheden op het perceel.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie met ecologie uitvoerbaar.

5.5. Luchthavenindelingbesluit

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

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien een ontwikkeling of plangebied binnen het beperkingengebied gelegen is gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het betreft hier beperkingen met betrekking tot (bouw)hoogten, het toelaten van functies (bestemmingen) de gevolgen kunnen hebben voor de veiligheid, het voorkomen van geluidhinder en met betrekking tot het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Beschouwing

- Hoogtebeperkingen

Het voorliggende projectgebied ligt conform het Luchthavenindelingbesluit (bijlage 4: Overzichtskaart hoogtebeperkingen) buiten het hoogtebeperkingsgebied. De voorziene bebouwing is met circa 9 meter hoogte aanvaardbaar.

- Vogelaantrekkende beperkingen

Het projectgebied ligt conform het Luchthavenindelingbesluit (bijlage 5: Beperking aantrekken vogels) buiten het gebied ten aanzien van vogelaantrekkende beperkingen. Voorts gaat de voorliggende ontwikkeling uit van één nieuwe woning hetgeen geen invloed heeft op vogelaantrekkende werking.

- Bouwbeperkingen

De projectlocatie is niet geprojecteerd in het gebied waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit (Overzichtskaart beperking bebouwing) een bouwbeperkingenregime geldt.

Conclusie

Het Luchthavenindelingbesluit leidt niet tot beperkingen ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling en is derhalve uitvoerbaar.

5.6. Bedrijven en Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dienen er bij ruimtelijke plannen waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden. De directe omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt als woongebied.

De directe omgeving van de projectgebied wordt voornamelijk gekenmerkt als woongebied. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich een bloemenkwekerij. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor dergelijke functies (groothandel in bloemen en planten en bloembollendroog- en prepareerbedrijven) een minimale richtafstand voor geur en geluid van 30 meter. In de voorliggende situatie bedraagt de onderlinge afstand van de nieuwe woning en de dichtstbijzijnde kas bloemenkwekerij circa 35 meter. De dichtstbijzijnde opstelplaatsen voor vrachtwagens zijn gelegen op circa 40 meter. Tussen de nieuwe woning en de bloemenkwekerij is voorts in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig, deze woning heeft een afschermende werking.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.7. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld

op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

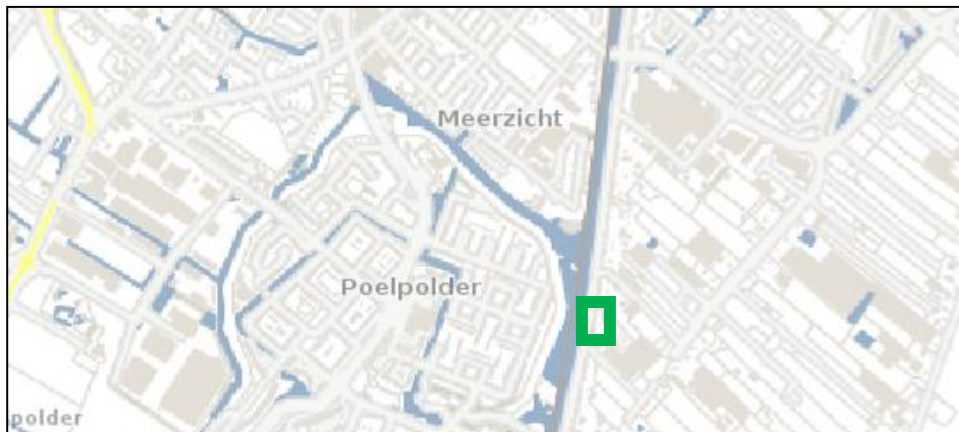
Externe veiligheid transport

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een ruimtelijke plannen. Op 1 april 2015 treedt het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in werking. Tot die tijd zijn de richtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de circulaire Rnvgs. In de richtlijnen worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.



Afbeelding: uitsnede provinciale risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Beschouwing

Op basis van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Het projectgebied valt daarmee niet binnen het invloedsgebied van een inrichting. Ook valt het projectgebied niet binnen de zonering van een transportroute van vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor en/of water. Voorts bevindt het projectgebied zich niet in de zonering buisleidingen. Tot slot blijkt het projectgebied ook buiten de risicocontouren van Schiphol te liggen. Ook op dit punt is het voorliggende initiatief uitvoerbaar.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar. De voorliggende ontwikkeling gaat uit van vervangende woningbouw waardoor er geen gevolgen optreden voor het plaatsgebonden- en het groepsrisico.

5.8. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de gezoneerde wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er per weg een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De projectlocatie valt niet binnen een geluidzone van een gezoneerde weg. De Lisserdijk gaat uit van 30 km/uur-zone en is derhalve niet voorzien van een geluidzone ingevolge de Wet geluidhinder. In het kader van wegverkeerslawaaï is het voorliggende initiatief uitvoerbaar.

Luchtverkeerslawaaï

Op basis van de Wet Luchtvaart is een Luchthavenindelinbesluit (LIB) voor de luchthaven Schiphol vastgesteld. Dit besluit bevat een beperkingengebied waarbinnen ook beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van bestemming en gebruik van gronden in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de (geluid)zone van luchtverkeerslawaaï. In het kader van luchtverkeerslawaaï is het voorliggende initiatief uitvoerbaar.

Railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorlijn betreft het traject Schiphol-Den Haag. Gezien de onderlinge afstand van circa 4,5 kilometer bevindt het projectgebied zich niet binnen de (geluid)zone behorende bij dit railtraject. In het kader van railverkeerslawaaï is het voorliggende initiatief uitvoerbaar.

Industrielawaaï

In Lisserbroek bevindt zich scheepswerf Oldenhage. Deze inrichting is in het vigerend bestemmingsplan 'Lisserbroek' aangewezen als een gezoneerd industrieterrein (artikel 27: Geluidzone – industrie). Het voorliggende projectgebied bevindt zich niet binnen de (geluid)zone behorende bij dit gezoneerde industrieterrein. In het kader van industrielowaaï is het voorliggende initiatief uitvoerbaar.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.9. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de

buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Conclusie

Het voorliggende project gaat uit van vervangende nieuwbouw. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtkwaliteit en blijft onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate. Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10. Kabels, leidingen en telecommunicatie

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

Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de ‘Grondroerders-regeling’. Het Kadaster voert in opdracht van de ministeries van Economische Zaken (EZ) en Infrastructuur en Milieu (I&M) de WION uit en faciliteert de informatieverstrekking over de ligging van kabels en leidingen.

Bij de voorliggende ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden ter plaatse van het projectgebied geldt de wettelijke verplichting om de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Hier zal aan worden voldaan.

5.11. Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

Voorliggend initiatief maakt de ontwikkeling van één woning mogelijk. Een dergelijk project wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

5.12. Verkeer en parkeren

Voorliggende ontwikkeling zal (geringe) wijzigingen in verkeerstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aan kan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het voorliggende initiatief gaat uit van vervangende nieuwbouw. De verkeersintensiteiten van- en naar het perceel zal in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk blijven. In de huidige situatie wordt geparkeerd in openbaar gebied. Het voorliggende initiatief voorziet in parkeren op eigen terrein.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Het voorliggende project betreft een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken. Wanneer dit naar aanleiding van eventueel ingediende zienswijzen nodig is, kan het nodig zijn het project aan te passen. Hierover wordt een afgewogen besluit genomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project kan hiermee aangetoond worden.

HOOFDSTUK 7: MOTIVERING

De heer Wouters is voornemens om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel gelegen aan de Lisserdijk 399, te Lisserbroek. Op dit perceel bevindt zich in de bestaande situatie een (onbewoonde) vrijstaande woning, welke in een zeer slechte bouwkundige staat verkeert. Door bureau Vital Places is ten behoeve van het initiatief een bouwplan ontworpen.

In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling is ten aanzien van de onderzochte milieukundige onderzoeken uitvoerbaar.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.