

(RO)

Achter Lisserdijk 569, Lisserbroek

ten behoeve van de uitgebreide bestemmingsplanwijzigingsprocedure
van bedrijf naar wonen



, 14 mei 2020

2018-08/RO/VN/AK – Definitieve versie

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Planbeschrijving	3
1.1 Stedenbouwkundige onderbouwing.	3
1.2 Huidige situatie.....	4
1.3 Toekomstige situatie	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
2. Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. Ruimtelijke aspecten	11
3.1 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	11
3.2 Cultuurhistorie en archeologie	11
3.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	13
4 Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Bedrijven en milieuzonering	14
4.2 Externe veiligheid	15
4.3 Bodem (milieukundig).....	16
4.4 Geluidparagraaf	16
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Ecologie.....	18
5 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	18

Bijlage 1	Tekening bestaande situatie	d.d. 25-01-2019
Bijlage 2	Tekening nieuwe situatie	d.d. 25-01-2019
Bijlage 3	Verkennd en nader bodemonderzoek, kenmerk 18249-AVA	d.d. 28-08-2018
Bijlage 4	Asbestinventarisatierapport, kenmerk 18-3 VJNX	d.d. 15-05-2018
Bijlage 5	Quicksan Wet Natuurbescherming Lisserdijk 569 Lisserbroek	d.d. 24-03-2020
Bijlage 6	Vrijwaring planschade	d.d. 12-05-2020

Inleiding

Deze [REDACTED] heeft betrekking op het perceel liggend achter de Lisserdijk 569 te Lisserbroek. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de (enkel)bestemming Bedrijf.

Het is de wens van de eigenaar om een bouwperceel te realiseren. Hiervoor dient de bestemming gewijzigd te worden in wonen, deze mogelijkheid wordt geboden in artikel 2.12 eerste lid, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een van de voorwaarden is het aanleveren van een goede [REDACTED] waarin de juridisch-planologische haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond.

1. Planbeschrijving

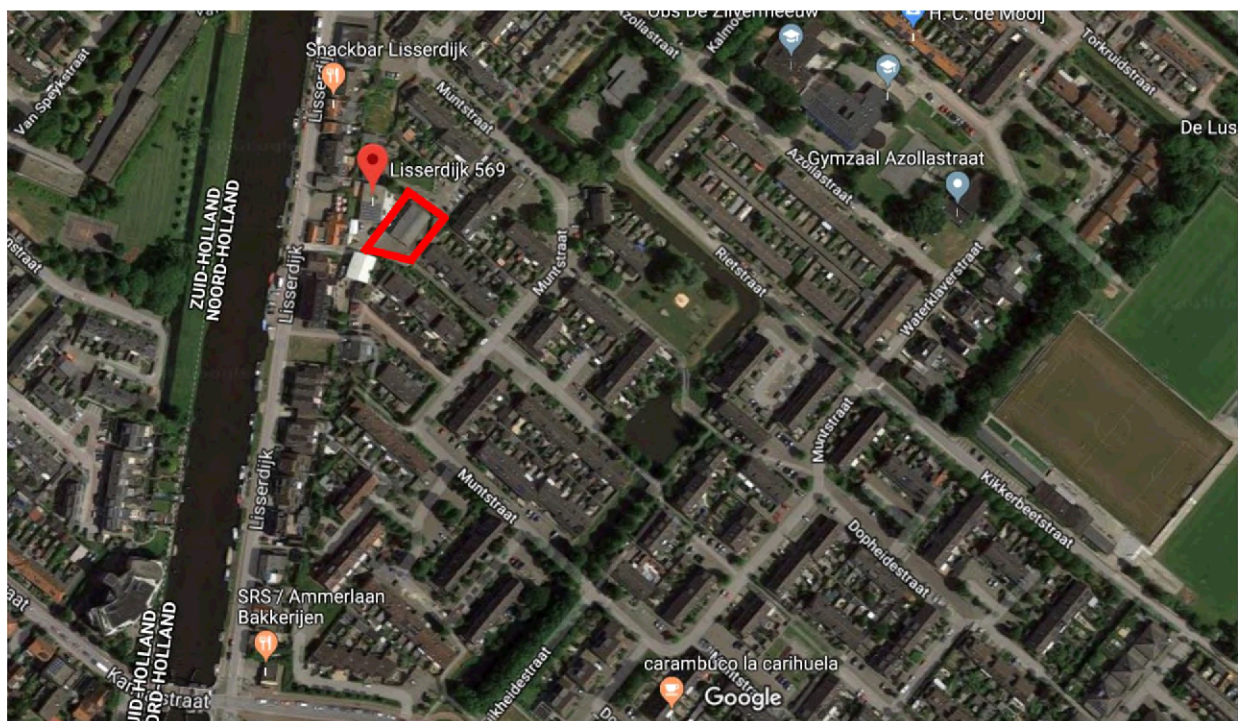
1.1 Stedenbouwkundige onderbouwing.

Het dorp Lisserbroek ligt in het westen van de gemeente Haarlemmermeer aan de Ringvaart. Het dorps bestaat uit een lintbebouwing langs de Hillegommerdijk en Lisserdijk. De dorpskern ligt achter de dijk.

De Lisserdijk vormt, tezamen met de noordelijk gelegen Hillegommerdijk, de verkeerverbinding die Lisserbroek 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 Lisserbroek, geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

Het projectgebied is gelegen achter de Lisserdijk, aan de westrand van het dorp Lisserbroek. Het gebied grenst aan de noordwest zijde aan de lintbebouwing van de Lisserdijk. Aan de overzijde van de Lisserdijk ligt de bebouwing van het dorp Lisse. Ten oosten van het plangebied ligt een woonwijk uit de jaren '70.

De bebouwing rondom de Muntstraat bestaat grotendeels uit kleine blokjes in twee lagen met kap, aangevuld met appartementen in drie lagen met kap. Karakteristiek voor deze bouwperiode is het loslaten van een duidelijke scheiding tussen voorkanten aan de straat en achterkanten binnen in het blok. Nieuw is ook het toepassen van een variatie in aan- en opbouwen bij het hoofdgebouw, waardoor verspringen in gevelen daklijn ontstaan.



Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: google.nl/maps)

1.2 Huidige situatie

De planlocatie grenst in het westen aan de lintbebouwing van de ringdijk. De locatie ligt onder aan de dijk tussen de lintbebouwing en de woonwijk. De opstal betreft een voormalige agrarische bebouwing en kent zijn oorsprong uit de periode dat dit nog agrarische gebied was.

De locatie aan de Lisserdijk is voor het grootste gedeelte bebouwd met een bedrijfshal van 240m² (zie figuur 4). Het overige terrein is verhard. De bedrijfshal fungeert als caravanstalling. Het dak van het bedrijfspand is voorzien van asbestdakplaten. De ontsluiting van het terrein gebeurt via een toegangsweg vanaf de Lisserdijk (zie figuur 5).



Bestaande situatie Verkevelingsplan Lisserdijk 569

Schaal 1:500
Baksteen (rood) 1000
Baksteen (wit) 1000
Baksteen (grijs) 1000
Baksteen (zwart) 1000
Baksteen (rood) 1000
Baksteen (wit) 1000
Baksteen (grijs) 1000
Baksteen (zwart) 1000

Vanaf de muntstraat zie figuur 4 loopt er een pad naar de ringdijk. Deze fungeert als (fiets)verbinding tussen de woonwijk en de dijk. Voor dit pad is in het verre verleden een zakelijk recht gevestigd met als doel de achterliggende agrarische percelen te bereiken. Nadat er een woonwijk is gerealiseerd is dit pad incl. het zakelijk recht gehandhaafd.



Figuur 2. Aangezicht vanaf Muntstraat



Figuur 3. Naastgelegen bungalow



Figuur 4. Muntstraat

2



Figuur 5. Huidige situatie

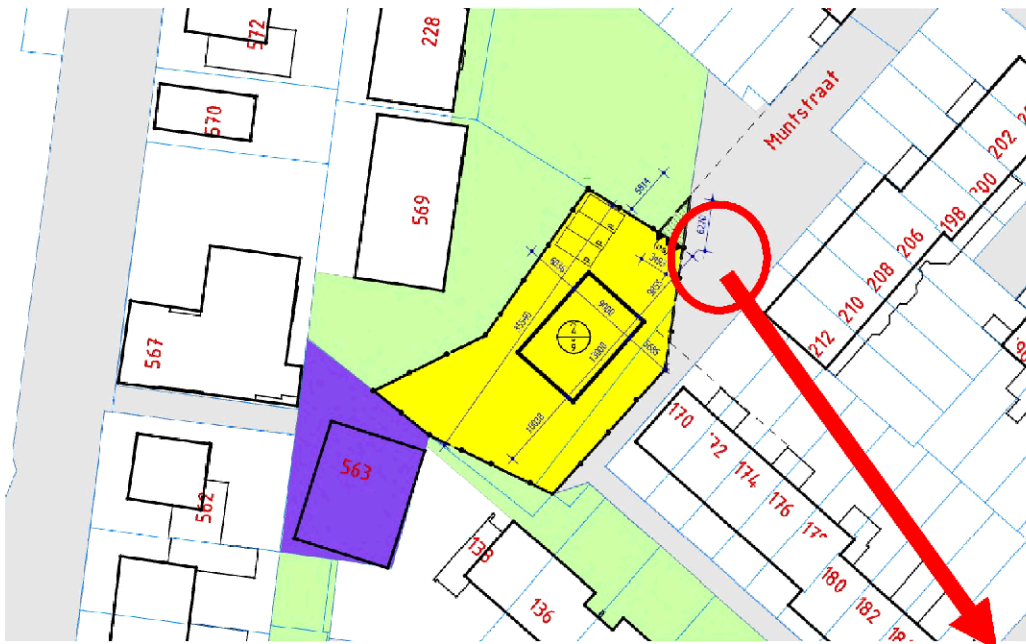


Figuur 6.. Ontsluiting vanaf de Lisserdijk

1.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande bedrijfsruimte gesaneerd en gesloopt worden. Hiervoor in de plaats komt een woonperceel met een bouwblok waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden van maximaal 9 meter breed en 13 meter diep. De bouwhoogte bedraagt 4 meter voor de goot en 9 meter voor de nok. Er is bewust gekozen voor een relatief lage goothoogte van 4 meter om een natuurlijke overgang te realiseren tussen de bebouwing aan de muntstraat (goothoogte 6 meter en de naastgelegen bungalow met een goothoogte van 3,5 meter.

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Haarlemmermeer is besloten om de ontsluiting van het perceel te wijzigen. In de toekomstige situatie krijgt de woning een ontsluiting via de Muntstraat (zie figuur 8). Hiervoor wordt een deel van het naastgelegen perceel aangekocht om een logische ontsluiting te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van bestaande parkeerplaatsen in het gebied. Op het eigen terrein worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd.

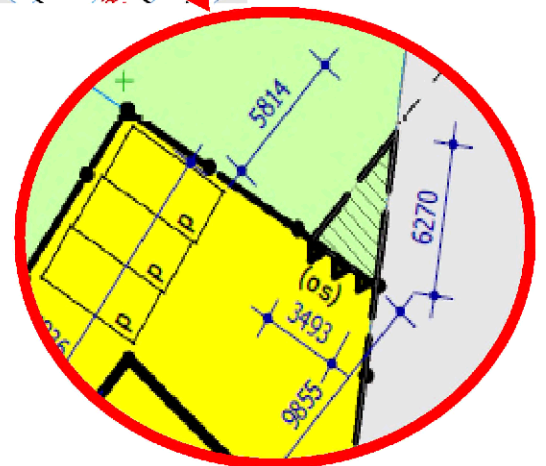


Figuur 8 nieuwe situatie incl. aan te kopen perceel i.v.m. nieuwe ontsluiting

In de toekomstige situatie wordt de (fiets) verbinding tussen de Muntstraat en de Lisserweg gehandhaafd (zie figuur 8). Het oude zakelijkrecht dat gevestigd is wordt in de koopovereenkomst met de toekomstige koper overgenomen.



Figuur 8 handhaving bestaande fiets/wandel verbinding



1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft bestemmingsplan Buitengebied Midden, vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlemmermeer op 24 juli 2013. De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding opslag. Daarbij behorende tuinen, terreinverhardingen en erven zijn tevens toegestaan. Het huidige bouwvlak is 240m² groot met een goot en nokhoogte van 5 en 7 meter.

Relatie met het project

Om de bestemming te wijzigen naar wonen is er een omgevingsvergunning nodig met afwijking van het bestemmingsplan.



figuur 9. uitsnede bestemmingsplankaart, locatie rood omcirkeld (www.ruimtelijkeplannen.nl)

2. Beleid

In Nederland wordt op verschillende niveaus beleid geschreven die (in)direct invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt op het plan van invloed zijnde Rijks, Provinciaal en Gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Relatie met project

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

2.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Relatie met project

Geen van de nationale belangen zijn van toepassing op dit project.

2.1.2.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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.

- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Relatie met het project

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om het een bestaand bebouwd gebied. Deze ontwikkeling is van dermate geringe aard, dat deze niet kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 De omgevingsvisie NH 2050

Hoofddambitie Inhoudelijk De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. We staan voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken

- Gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie;
- Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen;
- Duurzame en vernieuwende economie;
- Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland;
- Klimaatadaptatie;
- Energietransitie;
- Ontwikkeling van stad en land;
- Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden;
- Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit.

Relatie met project

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen een terrein wat in de huidige staat volledig is verhard. In de nieuwe situatie wordt een tuin aangelegd met daarbij horend groen. Het betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan met de omgevingsvisie NH 2050.

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is op 14 januari 2019 vastgesteld. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Relatie met project

Er is hier sprake van een uitbreiding van een bestaande stedelijke functie in bestaand stedelijk gebied. Het perceel ligt niet in de 20ke-contour zoals opgenomen in de PRV. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het Provinciale beleid.

2.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld en voor het laatst gewijzigd in 2015. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze geconsolideerde versie treedt na wijziging in werking op 1 maart 2017.

Relatie met het project

Voorgenomen ontwikkeling betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld is in artikel 5a van de PRV. Er is geen sprake van bebouwing. Derhalve is artikel 5c (kleinschalige ontwikkeling) evenmin van toepassing. In andere artikelen van de PRV worden ook geen beperkingen opgelegd die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 geeft voor de komende twintig jaar de koers aan op ruimtelijk gebied. Met andere woorden de Structuurvisie is toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waarbij het accent ligt op de toetsingscriteria: sociale duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn:

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

Relatie met het project

Het initiatief voorziet in de realisatie van één woning in de bebouwde kom. De woning wordt gasloos gebouwd. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren

Aan de hand van het parkeernormtabel behorende bij het "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018" d.d. 20 februari 2018 is in een aantal stappen de parkeernorm voor het project bepaald. De eerste stap, het bepalen van de stedelijkheidsgraad, maakt duidelijk dat Lisserbroek valt onder Matig Stedelijk. Bij de tweede stap wordt gekeken naar de mogelijkheden om met het openbaarvervoer te reizen. Omdat het dichtbij zijnde treinstation op meer dan 1200 meter afstand ligt en het dichtbij zijnde halte voor de HOV halte op meer dan 700 meter moet er gekeken worden naar de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte die gegeven wordt bij Matig Stedelijk. Dit komt neer op 2,2 parkeerplaatsen per woning. Er dienen dus 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

Bij de berekening van de verkeersgeneratie gaan wij uit van een worst-case scenario. Er wordt uitgegaan van een totaal van 2,2 auto's met vier verkeersbewegingen per auto per dag (elke dag m.u.v. zondagen). Totaal per dag is het gemiddelde aantal vervoersbewegingen circa 7,5. In de praktijk is dit niet te merken en kan als "niet in betekende mate" worden bestempeld.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen wordt geregeld middels de nieuw aan te vragen uitrit, via de Muntstraat

Conclusie

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, de toename van 7,5 verkeersbeweging is als "Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)" te kenmerken. De verkeer- en parkeeraspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

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

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

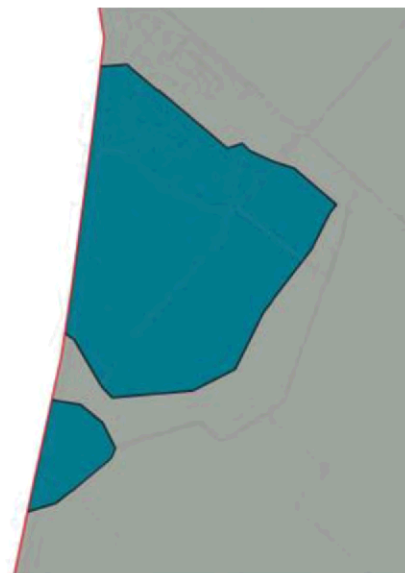
Situatie plangebied cultuurhistorie

De gemeente Haarlemmermeer wordt cultuurhistorische gezien vooral gekenmerkt door de Ringvaart en de Ringdijk, welke onlosmakelijk verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van Haarlemmermeer. In het plangebied bevinden zich geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde stads- en dorpsgezichten of gebouwde monumenten. Voorgenomen ontwikkeling doet, gezien de omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het projectgebied.

Situatie plangebied archeologie

In het plangebied bevinden zich geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. De Archeologische monumentenkaart van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. Deze terreinen zijn ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde. Onder deze laatste categorie vallen ook de wettelijk beschermde monumenten. Binnen de gemeente Haarlemmermeer is één terrein aangewezen. Dit ligt niet in of nabij het plangebied. De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft voor heel Nederland de trefkans aan op de aanwezigheid van archeologische resten. In de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden worden droogmakerijen aangemerkt als gebieden met lage tot zeer lage waarden. Dit geldt dus ook voor de droogmakerij van de Haarlemmermeerpolder.

Het plangebied is afwijkend van het algemene beeld van de polder, omdat land is dat mee ingepolderd is. Het mee ingepolderde oude "bovenland" wordt door Cultureel Erfgoed Noord-Holland als een waardevol gebied aangemerkt waar rekening gehouden moet worden met archeologie vanaf planvorming van 500 m² en groter. Het betreft oude veengronden die zijn ingedijkt en waar voornamelijk sporen van bewoning en ontginning en gebruik vanaf de Middeleeuwen te verwachten zijn. In de ondergrond zijn mogelijk ook sporen uit het Late Neolithicum aanwezig. In de landelijke archeologische database ARCHIS, beheerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zijn geen archeologische waarnemingen van binnen het plangebied bekend.



De categorieën	Archeologieregime
Provinciaal Monument Nog niet op beleidskaart	Bij alle bodemroering een monumentenvergunning aanvragen bij de Provincie Noord-Holland
Eerste categorie Groen op beleidskaart	Rekening houden met archeologie bij plannen met bodemroering met een planomvang van 50 m ² en groter
Tweede categorie Blauw op beleidskaart	Rekening houden met archeologie bij plannen met bodemroering met een planomvang van 500 m ² en groter
Derde categorie Grijs op beleidskaart	Rekening houden met archeologie bij plannen met bodemroering met een planomvang van 10.000 m ² en groter

Conclusie

Het plangebied wordt aangemerkt als een waardevol gebied waar rekening gehouden moet worden met archeologie vanaf planvorming met bodemroering met een planomvang van 500m² en groter. Het omvang van het bouwplan is kleiner dan 500m².

3.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Relatie tot het project

In de bestaande situatie (zie bijlage 1) is het terrein volledig verhard door bebouwing en bestrating. In de nieuwe situatie is daarom geen sprake van een verslechtering van de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Omdat er een nieuwe tuin wordt aangelegd zal er zelfs eerder sprake zijn van een verbetering van de huishoudkundige situatie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen. Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

figuur 5. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, 2009)

Als eerste wordt er gekeken naar het naastgelegen restaurant (milieucategorie 1). Deze ligt op een afstand van 15 meter van de gevel van de nieuw te realiseren woningen. De minimale richtafstand bedraagt 0-10 meter. Het naastgelegen restaurant vormt dus geen belemmeringen voor de plannen. Als tweede moet worden gekeken naar de naastgelegen opslagloods. Een opslagloods (stille opslag - milieucategorie 2) heeft een richtafstand van 10-30 meter. Aangezien er hier sprake is van een gemengd gebied kan er 10 meter worden aangehouden. De opslagloods vormt dus geen belemmering voor de plannen. Bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. De twee risicovolle die dicht tegen de projectlocatie aanliggen zijn:

- Zwembad de Lis, Sportlaan 2, 2161VA Lisse,
- Frigo [REDACTED], IJweg 1635, 2151 [REDACTED]

Voor Zwembad de Lis, geldt een risicoafstand van 0 meter. De ontwikkelingslocatie ligt op ruim 50m meter. Voor Frigo geldt een richtafstand van 0 meter. De ontwikkelingslocatie ligt op 1,4 km. Aan de risicoafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan.



figuur 6. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl geraadpleegd op 24 augustus 2017)

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Voor de ontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht, zie bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in verontreinigd en gesaneerd worden zodat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

4.4 Geluidparagraaf

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder wordt vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluid belaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen.

Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd.

Krachtens artikel 74 Wgh heeft iedere weg aan weerszijden een geluidszone tenzij;

De weg gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied.

De maximum snelheid van de weg 30km/uur bedraagt.

De geluidbepalende weg (bron) m.b.t. het plangebied betreft de Muntstraat waar een maximale snelheid van 30km/h geldt. Akoestisch onderzoek is wettelijk gezien dus voor deze weg niet noodzakelijk.

Bovendien dient bij de bouw van woningen de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. In het bouwbesluit is bepaald dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) zal in alle gevallen voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Conclusie

Er hoeft door de gemeente Haarlemmermeer geen hogere grenswaardeprocedure te worden gevoerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie).

Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen 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.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van het toevoegen van één enkele woning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie projectgebied

Binnen een straal van 3 kilometer zijn geen Natura-2000 gebieden of NNN gelegen. Gezien de afstand tot beschermde gebieden en de geringe omvang van de ontwikkeling, heeft de voorgenen ontwikkeling geen effect op Natura 2000-gebieden of NNN.

In relatie tot het project

Om de relatie tot het project te onderzoeken is op 16 maart 2020 een veldonderzoek verricht en is er een quickscan ecologie opgesteld d.d. 24-03-2020. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd: Het projectgebied biedt geen geschikt habitat voor beschermde soorten. In het projectgebied zijn geen functies voor beschermde diersoorten aanwezig. In het projectgebied kunnen mogelijk broedvogels en algemene en provinciaal beschermde soorten voorkomen. Het is aan te bevelen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (globaal 15 maart - 15 juli) uit te voeren. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden.

5 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Om te waarborgen dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Haarlemmermeer komt heeft de initiatiefnemer op 12-05-2020 een vrijwaring planschade ondertekend en afgegeven bij de Gemeente Haarlemmermeer (zie bijlage 6). Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.