

Omgevingsvergunning - Lisserbroek Turfspoor 41A

Ontwerp

Inhoudsopgave

- Ruimtelijke onderbouwing
- Ruimtelijk Advies



TURFSPOOR 41A TE LISSERBROEK

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

DEFINITIEF

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	DOEL VAN HET PROJECT	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PROJECT.	1
1.3	BESTEMMINGSPLANINFORMATIE EN MATE VAN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN.	2
2	BELEID.....	6
2.1	INLEIDING	6
2.2	RIJKSBELEID.....	6
2.2.1	<i>Nationale Omgevingsvisie</i>	<i>6</i>
2.2.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro),</i>	<i>6</i>
2.2.3	<i>Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....</i>	<i>7</i>
2.2.4	<i>Luchthaven indelingsbesluit (Lib)</i>	<i>8</i>
2.3	PROVINCIAAL BELEID	8
2.3.1	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Provinciaal ruimtelijke verordening.....</i>	<i>9</i>
2.3.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>9</i>
ZIE PARAGRAAF 2.2.2.		9
2.3.4	<i>Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol NH</i>	<i>9</i>
2.3.5	<i>-Andere van toepassing zijnde provinciale beleidsstukken</i>	<i>9</i>
2.4	REGIONAAL BELEID.....	10
2.4.1	<i>Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam</i>	<i>10</i>
2.4.2	<i>Beleid Vervoerregio Amsterdam</i>	<i>10</i>
2.4.3	<i>Andere van toepassing zijnde regionale beleidsstukken</i>	<i>10</i>
2.5	GEMEENTELIJK BELEID	10
2.5.1	<i>Structuurvisie Haarlemmermeer 2030</i>	<i>10</i>
2.5.2	<i>Andere van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken.....</i>	<i>10</i>
2.5.3	<i>Europese richtlijnen.....</i>	<i>10</i>
3	STEDENBOUWKUNDIGE EN/OF LANDSCHAPPELIJK ONDERBOUWING.	10
3.1	HET PROJECT VOORZIET IN NIEUWE BEBOUWING OF EEN WIJZIGING VAN HET BESTAANDE.	11
3.2	BEZONNING.....	11
4	RESULTATEN ONDERZOEKEN	11
4.1	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	11
4.2	BODEM	11
4.3	EXTERNE VEILIGHEID.....	12
4.4	EXPLOSIEVEN	12
4.5	FLORA & FAUNA	13
4.6	GELUID (INDUSTRIE-, WEGVERKEER-, SPOORWEG-, LUCHTVERKEERSLAWAAI).....	13
4.7	GEUR- EN LICHTHINDER	13
4.8	KABELS EN LEIDINGEN.....	13
4.9	LUCHTKWALITEIT	13
4.10	STIKSTOFDEPOSITIE	14
4.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (BEOORDELING)	14
4.12	MILIEUZONERINGEN.....	14
4.13	MONUMENTALITEIT	14

4.14	PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	14
4.15	VERKEER (PARKEREN EN ONTSLUITING)	15
4.16	WATERASPECTEN	15
5	UITVOERBAARHEID.....	15
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.	16

Bijlage 1. Lib zone 3

Bijlage 2. Checklist voor een goede ruimtelijke onderbouwing

1 Inleiding

De eigenaar van het perceel op Turfspoor 41A is op een leeftijd gekomen dat afscheid genomen moet worden van deze woonplaats en een verhuizing naar een betere en verzorgende woonplaats aanstaande is.

Een agrarisch bedrijf is op Turfspoor 41A in Lisserbroek al decennia niet meer aanwezig. Mede hierdoor zijn grote delen van het bijhorende land in het verleden verkocht.

In het vigerende bestemmingplan Lisserbroek, uit 2013, is het perceel nog als agrarisch bestemd. Aan weerszijden aanliggende percelen aan het Turfspoor 41A zijn wel met de functie “wonen” bestemd. Op Turfspoor 41A is nu formeel de situatie “planologisch strijdig gebruik” van kracht.

Het perceel en woning zijn verkocht. Een agrarische bestemming doet geen recht aan de werkelijkheid, aangezien er geen mogelijkheden meer zijn om agrarische activiteiten te ontplooiën. In overleg met de gemeente Haarlemmermeer is besloten de planologische situatie aan te passen. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel een omgevingsvergunning aan te vragen om het “planologisch strijdig gebruik” te wijzigen van agrarische bedrijfswoning en aansluitende gronden naar “burgerwonen”.

Dit kan op 3 manieren bereikt worden;

1. opnemen in bestemmingsplan,
2. bestemmingsplan voor de locatie maken,
3. omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

In samenspraak met de gemeente Haarlemmermeer is gekozen voor mogelijkheid 3. Een uitgebreide Wabo procedure moet worden gevoerd.

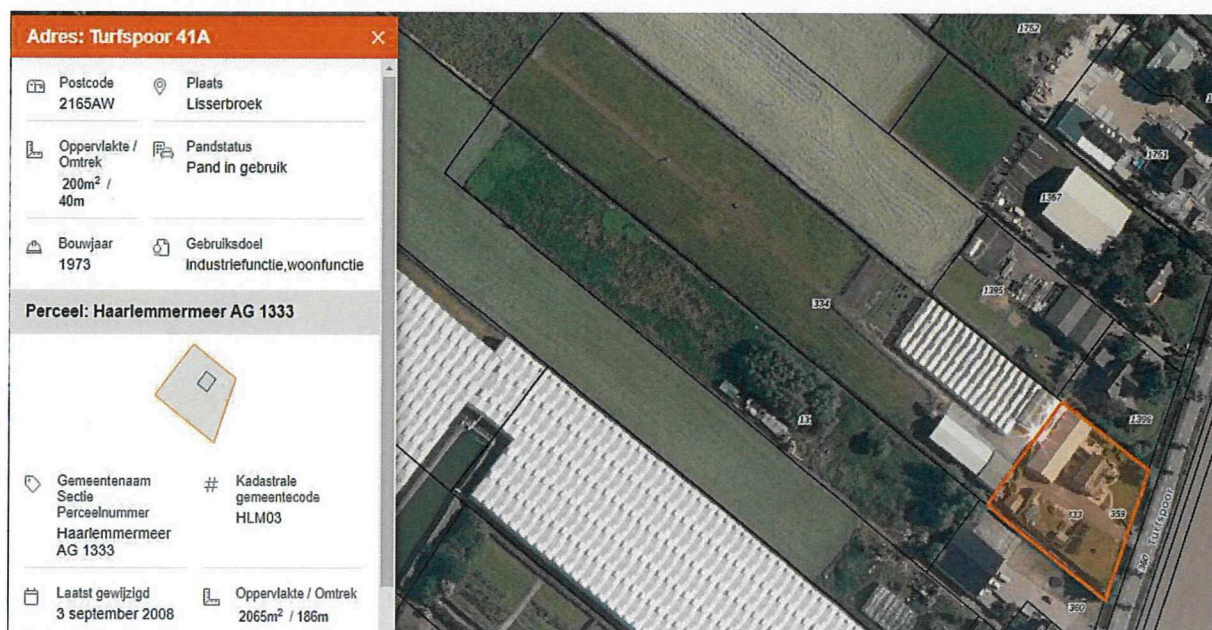
1.1 Doel van het project

Het doel van het project is de planologische situatie te formaliseren middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van het huidige “planologisch strijdig gebruik”.

1.2 Ligging en begrenzing van het project.

Adres van de locatie:	Turfspoor 41A, 2165AW, Lisserbroek
Kadastrale aanduiding:	HLM03-AG 1333.
Omschrijving kadastraal object:	Agrarische kavel met agrarische opstallen en bedrijfswoning.

De kavel in de Gemeente Haarlemmermeer ligt onder Nieuw-Vennep.



Figuur 1: Turfspoor 41A, Lissbroek.

1.3 Bestemmingsplaninformatie en mate van afwijking van het bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld in 2013, heeft het gehele perceel nog een agrarische bestemming. Wonen, behalve als bedrijfswoning bij een agrarische bedrijf, is niet toegestaan. De huidige situatie bestaat al decennia voor 2013. Niet bekend is waarom bij de actualisatie van het bestemmingsplan in 2013 de huidige situatie niet is geformaliseerd.

Het doel is nu de huidige situatie via de Wabo te formaliseren.

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

Artikel 2.12

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

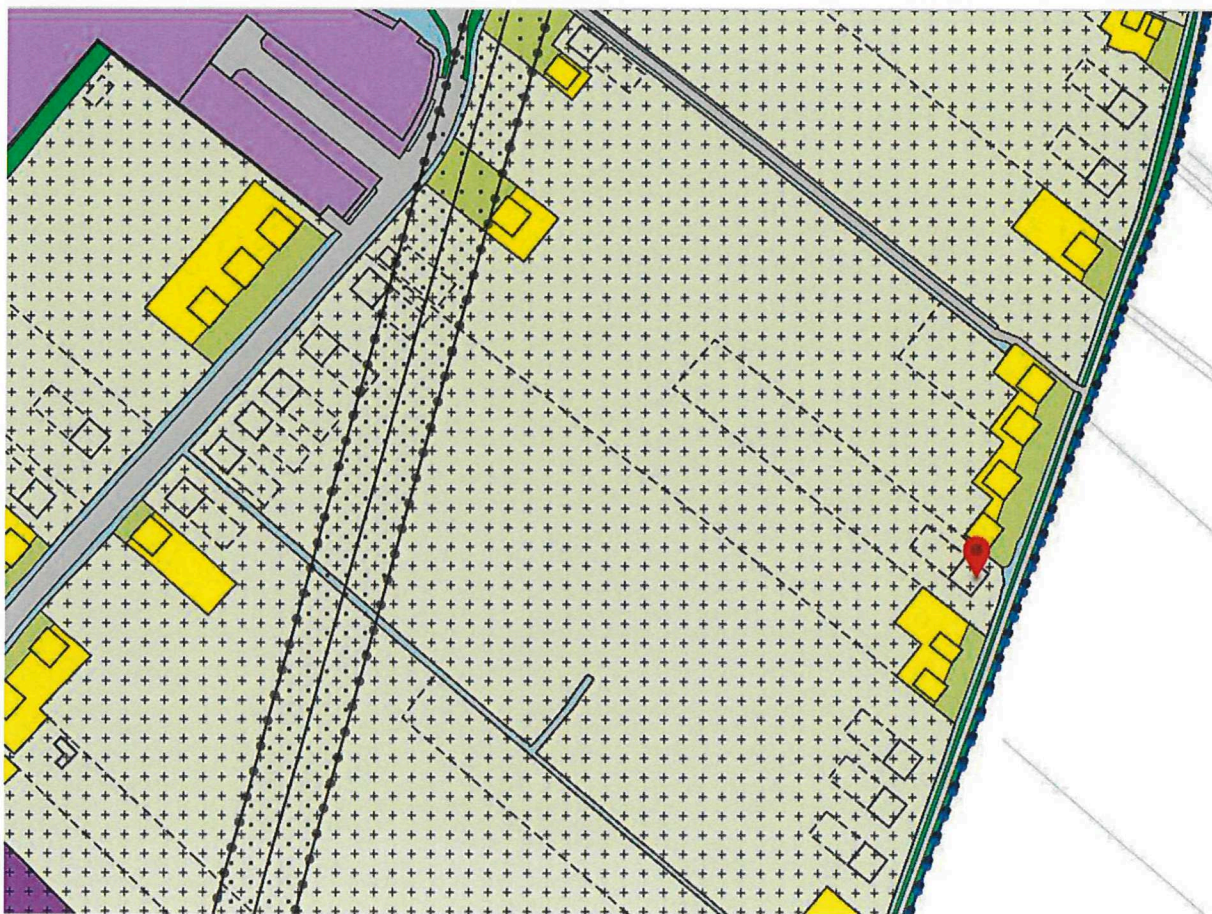


Figuur 2: kadastrale gegevens



Figuur 3: begrenzing van de kavel





Figuur 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Lissbroek 2013.



2 Beleid

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Conclusie

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

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro),

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

Ladder duurzame verstedelijking van 1 juli 2017

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

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

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

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Het huidige vastgoed is al decennia op de locatie aanwezig.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Er is geen ruimtelijk verzorgingsgebied. Op de locatie is geen bedrijf aanwezig. Het gebruik is wonen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Nee.

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

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

Rol van de provincie

Er is voor de provincie geen actieve rol.

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

Conclusie

Ladder duurzame verstedelijking geeft geen beperking voor het plan.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2013. Niet bekend is waarom bij de toenmalige actualisatie de agrarische bestemming op het perceel Turfspoor 41A niet is gewijzigd in de bestemming wonen, hetgeen toen al langer het geval was. De buurpercelen hebben wel een bestemming wonen. Ons is onbekend of deze bestemming is geformaliseerd in 2013.

2.2.4 Luchthaven indelingsbesluit (Lib)

Vanuit het rijks- en provinciaal beleid is voor bepaalde vaste gebiedsafbakeningen ("contouren") aangegeven welke ruimtelijke functies wel/niet zijn toegestaan. De contouren zijn vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, 1-1-2018 en in de gewijzigde (toen nog) Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland die nu in de Omgevingsverordening Noord Holland 2021 is opgenomen. In het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) zijn de eisen voor het gebied nabij de luchthaven opgenomen. Het 20 Ke bevat een groter gebied. De meest bepalende contouren zijn: - Het LIB-4 beperkingengebied voor nieuwbouw van woningen vanwege geluid. In deze zone zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik ('van bestaand gebruik is sprake indien op 20 februari 2003 op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig uit de nota ruimte e bestemming wordt gebruikt, of voor 20 februari 2003 een bouwvergunning is verleend...') - De 20 Ke verstedelijkingscontour uit de PRV. Hierbinnen is woningbouw voor zover de locatie in bestaand stedelijk gebied valt en een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van luchtvaartgeluid.

Conclusie

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsverordening NH2020

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

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

Hoofdstuk 6, artikel 6.59: Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied

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

c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

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

2.3.2 Provinciaal ruimtelijke verordening

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

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

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

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

2.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zie paragraaf 2.2.2.

2.3.4 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol NH

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

2.3.5 -Andere van toepassing zijnde provinciale beleidsstukken

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

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Intentieovereenkomst Aardgasvrije Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam

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

2.4.2 Beleid Vervoerregio Amsterdam

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

2.4.3 Andere van toepassing zijnde regionale beleidsstukken

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De structuurvisie Haarlemmermeer 2030 moet richting geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Haarlemmermeer. Het woon- en leefmilieu in de gemeente wordt in hoge mate beïnvloed door toekomstige ontwikkelingen in groter verband (Metropoolregio Amsterdam). Zoals stedelijke ontwikkeling, Schiphol, mobiliteit en de daarmee samenhangende gevolgen op het terrein van luchtkwaliteit en geluid.

Conclusie

Het onderhavige project op Turfspoor 41A is kleinschalig en heeft tot doel het formaliseren van het huidige gebruik. De huidige woonfunctie verandert niet. De Structuurvisie is van geen invloed op dit project.

2.5.2 Andere van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken

Nieuwbouw woningen

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

Conclusie

De formalisatie van het huidige gebruik van de woning op Turfspoor 41A past in de komende ontwikkeling van stevige groei van het aantal woningen rond Lissbroek.

2.5.3 Europese richtlijnen

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

3 Stedenbouwkundige en/of landschappelijk onderbouwing.

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

Het perceel maakt deel uit van de lintbebouwing langs het Turfspoor. In de lijn met de woonfunctie is dit perceel de enige met een afwijkende bestemming.

De huidige woonfunctie past in de stedenbouwkundige situatie. Aan weerszijden van het onderhavige perceel wordt formeel gewoond.

Het project tot formalisatie van het huidige gebruik op Turfspoor 41A heeft geen nieuwe bebouwing of een wijziging van het bestaande tot gevolg. Er verandert niets aan de huidige ruimtelijke situatie.

3.2 Bezonning

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

Conclusie

Een bezonningsstudie is niet nodig.

4 Resultaten onderzoeken

4.1 Archeologie & Cultuurhistorie

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

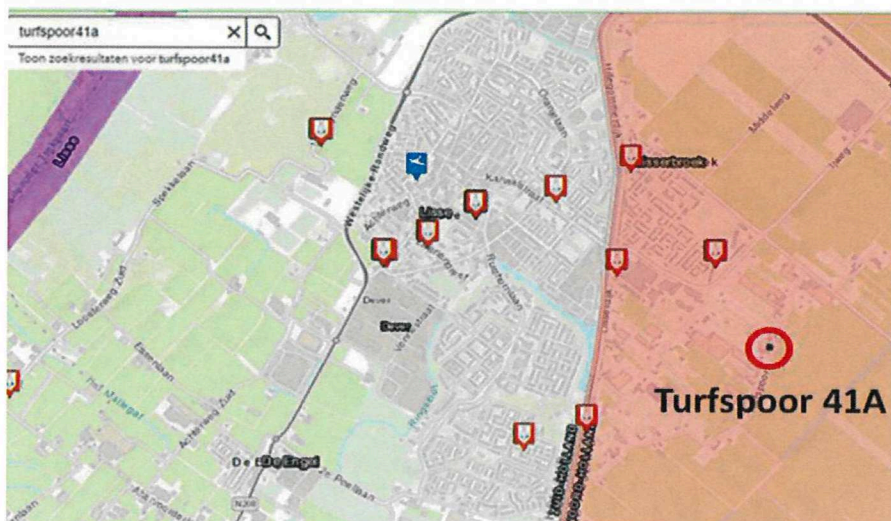
Conclusie

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De bodem wordt niet verstoord. Een verkennend archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.2 Bodem

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

zware
en PAK
vroegere



metalen
door

activiteiten. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.3 Externe veiligheid

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

Conclusie

Het opstellen van een QRA is niet nodig.

4.4 Explosieven

Op de door BeoBom uitgegeven kaart (zie volgende bladzijde) liggen er in de directe nabijheid van Turfspoor 41A geen explosieven.

4.5 Flora & Fauna

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

Het project Turfspoor 41A heeft geen fysieke activiteiten. Verstoring, van beschermde planten of dieren, door formalisering van de woonfunctie, ligt niet voor de hand. De bestaande situatie verandert niet. De aanwezigheid van vleermuizen is niet aangetoond, maar ligt wel voor de hand. De schuren kunnen plaatsen zijn voor vleermuizen.

Conclusie

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

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

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

4.7 Geur- en lichthinder

Het plan betreft de formalisering van de bestaande woonsituatie. De bestaande kas achter het perceel is niet meer in gebruik. De kassen zijn geen onderdeel van het onderhavige perceel. Reeds lange tijd zijn de kassen eigendom van een projectontwikkelaar. Dit geldt Turfspoor breed. De kassen **zijn al langer niet in gebruik en zijn daar ook niet meer geschikt voor.**

De kassen zijn nu in beheer van de projectontwikkelaar. Zodra het ontwikkelen van de gronden achter Turfspoor door de gemeente Haarlemmermeer vergund is, zullen de kassen en loodsen door de projectontwikkelaar gesloopt worden.

Conclusie

De bestaande situatie met de oude kassen leidt niet tot geuroverlast of tot lichthinder voor de omgeving.

4.8 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de perceel Turfspoor 41A zijn alle benodigde kabels en leidingen aanwezig.

4.9 Luchtkwaliteit

Het plan betreft de formalisering van het gebruik van de bestaande woning op eigen grond. De woning is wordt al jaren bewoont door de initiatiefnemer. Op het perceel is jarenlang geen agrarische activiteit aanwezig.

Hierdoor is er:

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

Conclusie

Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig

4.10 Stikstofdepositie

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

Conclusie

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

4.11 Milieueffectrapportage (beoordeling)

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

Conclusie

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

4.12 Milieuzoneringen

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

Conclusie

Door de kleinschaligheid, het niet voorkomen van hinderlijke of schadelijke emissies en de vrije landelijke ligging van het plan is een milieuzonering niet relevant.

4.13 Monumentaliteit

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

Conclusie:

Het bestaande perceel bevat geen monument.

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

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

Conclusie

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

4.15 Verkeer (parkeren en ontsluiting)

Toename van verkeer ligt niet in de verwachting omdat:

- de woning is bedoeld voor privé gebruik door de initiatiefnemers,
- het parkeren gebeurt met 1 auto op eigen terrein,
- directe ontsluiting op het Turfspoor.

Conclusie

De huidige verkeerssituatie, inclusief verkeersintensiteit, blijft onveranderd.

4.16 Wateraspecten

Er verandert niets aan de huidige situatie van en op perceel Turfspoor 41A. Ook in de waterhuishouding worden geen wijzigingen aangebracht.

Conclusie

Er is geen direct waterbelang bij dit project voor Hoogheemraadschap Rijnland

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

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

Conclusie

Een exploitatieplan heeft niet te worden opgesteld.

Anterieure overeenkomst

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

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

Conclusie

Een anterieure overeenkomst is niet nodig.

Planschade:

De realisatie van het plan vindt plaats op een locatie waar geen directe burens zijn. Derhalve is een claim tot planschade vanuit de directe omgeving niet aannemelijk. Voor de initiatiefnemer bestaat er daarom geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren.

Conclusie

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

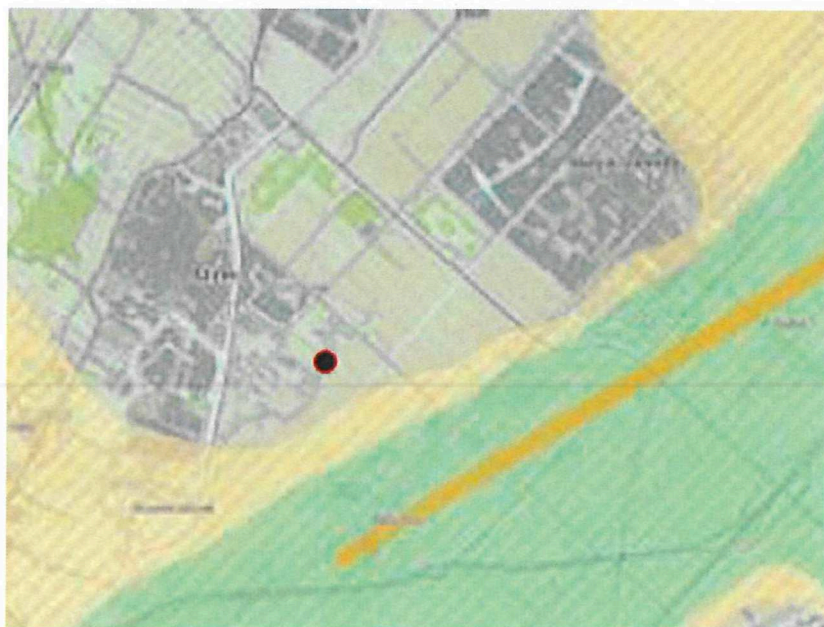
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De initiatiefnemer heeft welgeteld 2 naast wonende burens. De ruimte tussen de woningen is ruim zoals in een lintbebouwing vaak voorkomt. De burens zijn door de initiatiefnemer al vroegtijdig geïnformeerd. Door de burens zijn geen bezwaren geuit op het plan.

Conclusie

Het plan behoeft geen bijstelling.

Bijlage 1. Lib zone 3



Bijlage 3 bij Luchthavenindelingbesluit Schiphol Beperking bebouwing

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

Bijlage 2. Checklist voor een goede ruimtelijke onderbouwing

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

1. Inleiding

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

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

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

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

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

2. Opbouw GRO

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

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

1.2 Doel van het project

☐ Waarvoor dient het project.

1.3 Ligging en begrenzing van het project.

1.4 Bestemmingsplaninformatie en mate van afwijking van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Beleid

2.1 Europese richtlijnen

2.2 Rijksbeleid

2.3 Provinciaal beleid

2.4 Regionaal beleid

2.5 Gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 3. Stedenbouwkundige en/of landschappelijk onderbouwing

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

3.2, Bezonnig

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

Voorwaarden die hieraan gesteld worden zijn:

- Voor de bestaande situatie moeten de volgende meetmomenten gebruikt worden:
 - o Data: 21 maart, 21 juni, 23 september en 21 december
 - o Tijdstip: minimaal 3 tijdstippen op een dag, voorkeur 9 uur, 12.30 en 16.00 uur.
- De schaduwwerking dient voor alle omliggende percelen en gebouwen inzichtelijk gemaakt te worden op tekening.
- Aangegeven dient te worden het verschil op basis van de geldende planologische mogelijkheden en de nieuwe bebouwing.

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken

Algemeen

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

4.1 Archeologie & Cultuurhistorie

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

4.2 Bodem

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

4.3 Explosieven

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

4.4 Externe veiligheid

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

4.5 Flora & Fauna

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

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

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

4.7 Geur- en lichthinder

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

4.8 Kabels en leidingen

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

4.9 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

Het LIB bevat als uitwerking van de Wet luchtvaart ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met het waarborgen van de veiligheid rondom de luchthaven Schiphol. Het LIB legt het luchthavengebied vast alsmede een beperkingengebied rondom de luchthaven. Binnen het

beperkingengebied gelden hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies, het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels. Aangegeven dient te worden of met het project voldoende rekening is gehouden met ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit regels die gelden voor de luchthaven Schiphol.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.11 Milieueffectrapportage (beoordeling)

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

4.12 Milieuzoneringen

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

4.13 Monumentaliteit

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

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

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

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

4.15 Verkeer (parkeren en ontsluiting)

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

4.16 Wateraspecten (gevolgen waterhuishouding, watertoets)

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

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

☐ Financiële verantwoording van de exploitatie.

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

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

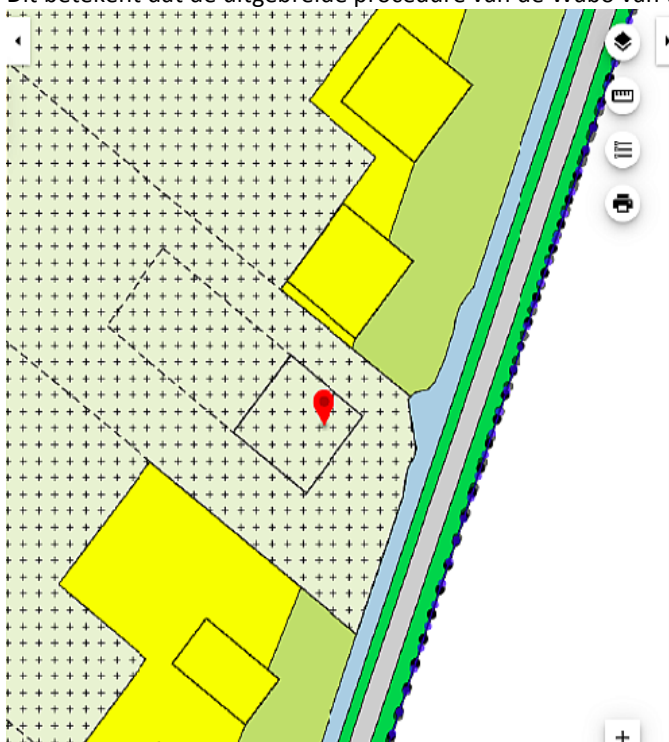
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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

3. Slot

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

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	
Manager	
Datum behandeling WRA	5 augustus, 28 september en 4 oktober 2021.
Datum behandeling staf PRO	-
Gegevens aanvraag	
Adres	Turfspoor 41a Lisserbroek  <i>Liggend perceel</i>
Cosa/Mozardnummer	4810308
Uitgebreide of reguliere procedure?	uitgebreid
Inhoud aanvraag	Het betreft hier een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning met aansluitende gronden naar een burgerwoning.
Voorgeschiedenis	De aanvraag is in mei 2021 als initiatief behandeld in de wra. Toen is geoordeeld dat het bestemmingsplan bij de directe burens al voorziet in een woonbestemming. Het land achter de woning is geruimte tijd geleden verkocht aan een projectontwikkelaar en is gereserveerd voor het plan "Binnen Turfspoor". De agrarische activiteiten op het achterland zijn sinds de verkoop gestopt. Gezien de maat van het overgebleven perceel (2000 m2) zijn agrarische activiteiten niet meer mogelijk. Daarom werd gevraagd het perceel aan de voorkant een woonbestemming te geven. De schuur was voorheen in gebruik als bollenschuur en zal als schuur behorend bij de woning in gebruik blijven. De carport blijft vooralsnog ook staan en gebruikt worden voor een auto. Geoordeeld is toen dat het gebruik van de woning als burgerwoning en het gebruik van de schuur en carport geen probleem is. De bebouwing sluit aan bij het karakter van het Turfspoor en de gebruikswijziging is passend binnen de ontwikkeling "Binnen Turfspoor".
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	De locatie valt in het bestemmingsplan Lisserbroek en heeft de bestemming 'Agrarisch' het plan pas niet in de bestemming.

	Vanwege de ligging buiten de bebouwde kom is artikel Wabo 2.12 sub 1a punt 3 van toepassing. Dit betekent dat de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing is op de aanvraag.  Bestemmingsplan Lisserbroek
Strijdigheid Provinciale omgevingsverordening 2020	Nee
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Nee
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Ja, het gaat om een woning.
Aangewezen monument?	Nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	Nee
Historisch gebruik locatie?	Agrarisch
	

Beleidsstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Structuurvisie	-
Ruimte voor ruimte	n.v.t.
Stedenbouw	Het plan gaat om een functiewijziging van bestaande bebouwing. De bijgebouwen zijn in verhouding met het perceel. Turfspoor kernmerkt zich door grote schuren, het perceel sluit daarmee aan bij de stedenbouwkundige structuur.
Landschap	-
Cultuurhistorie	-
Economie	-
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	-
Externe veiligheid	Geen belemmeringen
Verkeer en ontsluiting	-
Parkeren	-
Luchtkwaliteit	-
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Nee, er is nu reeds sprake van een geluidsgevoelige functie. Dit verandert niet zodat er geen onderzoek nodig is. Het zogenaamde eigen bedrijf waar de bedrijfswoning niet tegen beschermd was is opgeheven zodat dit niet onderzocht hoeft te worden.
Water	-
Flora en Fauna	-
Archeologie	-
Milieu (bedrijven- en milieuzonering)	De bestemming op het achterterrein wordt niet aangepast, deze blijft agrarisch. Het wijzigen van de functie bedrijfswoning naar burgerwoning beperkt het gebruik van de achterliggende gronden. Echter omdat de gronden verkocht zijn aan de ontwikkelaar en ze opgenomen zijn in het plan 'Binnen Turfspoor' en de bedrijvigheid reeds gestopt is, is geoordeeld dat in dit geval de kans op nieuwe bedrijvigheid, die onredelijk in de bedrijfsvoering beperkt wordt, verwaarloosbaar klein is. In dit geval is het aanvaardbaar dat, mocht er toch onverwachts nog bedrijvigheid op het achterliggende perceel gestart worden, deze zich aan moet passen aan de nieuwe burgerwoning.
PAS	-
Overige (beleids)aspecten	-
Afwegingen en conclusies van de beleidsstoets	Positief.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	Niet nodig, op grond van artikel 1.2 onder d categorieën gevallen geen vvgb: functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, mits de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, conform de geldende provinciale ruimtelijke verordening.
Vormvrije m.e.r. nodig?	-
Akoestisch onderzoek nodig?	Nee. Zie ook bij geluid, er is reeds sprake van een geluidgevoelige functie en het achtergelegen bedrijf is beëindigd.
Hogere waardebesluit nodig?	nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee

Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	nee
Overige afwegingen en conclusie	-
Ruimtelijk Advies Rekening houdend met het bovenstaande wordt een <u>positief</u> advies gegeven.	