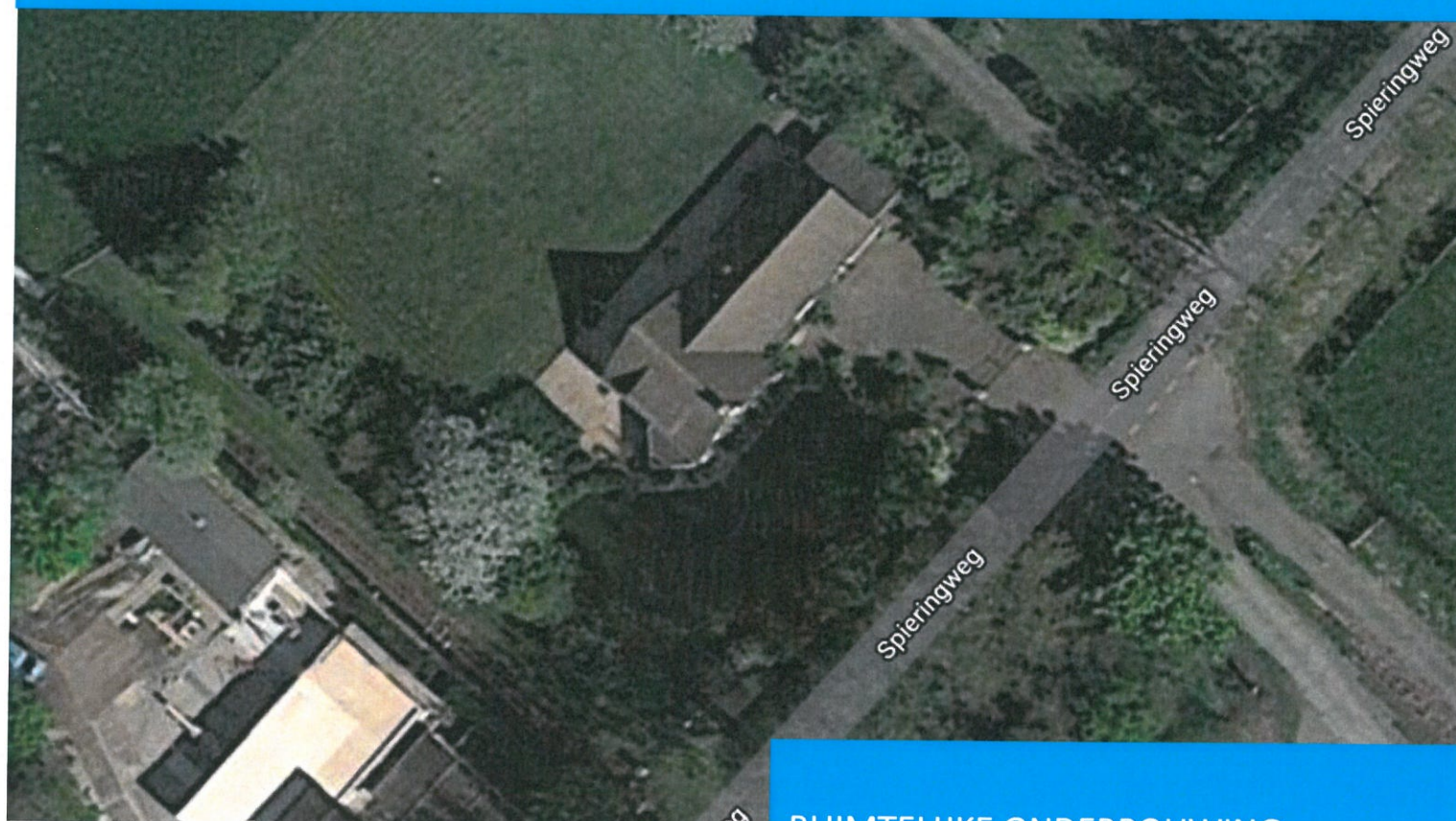


Herbestemming bedrijfswoning

Spieringweg 1131b Zwaanshoek



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 12 oktober 2020
Project : Herbestemming bedrijfswoning Spieringweg 1131b
Auteur : 
Telefoonnummer : 
Emailadres : 
Status : definitief v2

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Locatie.....	4
1.3	Planologische situatie.....	6
1.4	Nieuwe situatie.....	7
2	Ruimtelijk beleid	8
2.1	Provinciaal ruimtelijk beleid	8
2.2	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	9
2.3	Luchthavenindelingsbesluit.....	9
3	Omgevingsaspecten.....	10
3.1	Verkeer en parkeren.....	10
3.2	Geluid	10
3.3	Externe veiligheid	11
3.4	Milieuzonering.....	11
3.5	Luchtkwaliteit	13
3.6	Ecologie	14
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	14
3.7.1	Archeologie	14
3.7.2	Cultuurhistorie.....	14
3.8	Bodemkwaliteit	15
3.9	Waterhuishouding.....	15
3.10	Besluit milieueffectrapportage.....	17
4	Uitvoerbaarheid.....	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning aan de Spieringweg 1131b in Zwaanshoek mogelijk te maken.

De gemeente Haarlemmermeer heeft op 15 april 2020 een voorwaardelijke positieve reactie gegeven op het initiatief. De initiatiefneemster kiest ervoor om een uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te doorlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning om in afwijking van het bestemmingsplan de voormalige bedrijfswoning op het perceel als particuliere woning te mogen gebruiken. Onder 1.3 wordt het voornemen verder toegelicht. Deze procedure is in dit geval geschikt omdat verder geen veranderingen aan de woning of het perceel plaatsvinden.

Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

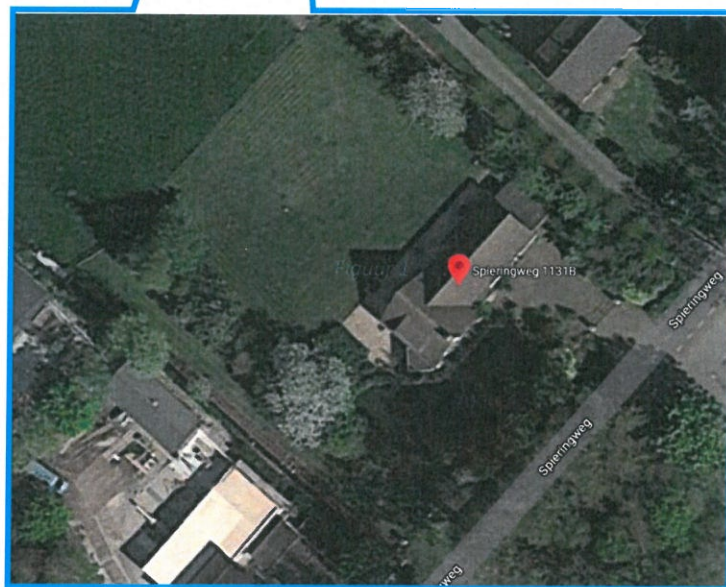
1.2 Locatie

De locatie is gelegen op het perceel Spieringweg 1131b in Zwaanshoek. Dit perceel is kadastraal bekend als Haarlemmermeer sectie AE, nummer 4042 en is **2.360 m² groot** (hierna: “het perceel”).

De gronden van het perceel zijn momenteel al gebruik voor een woonfunctie. Op het perceel is in 1998 het huidige woonhuis opgericht. De rest van het perceel is ingericht als tuin, behorende bij de woning. Figuur 1 geeft het huidige beeld van het perceel.



Figuur 1 bestaande situatie met bestemmingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl



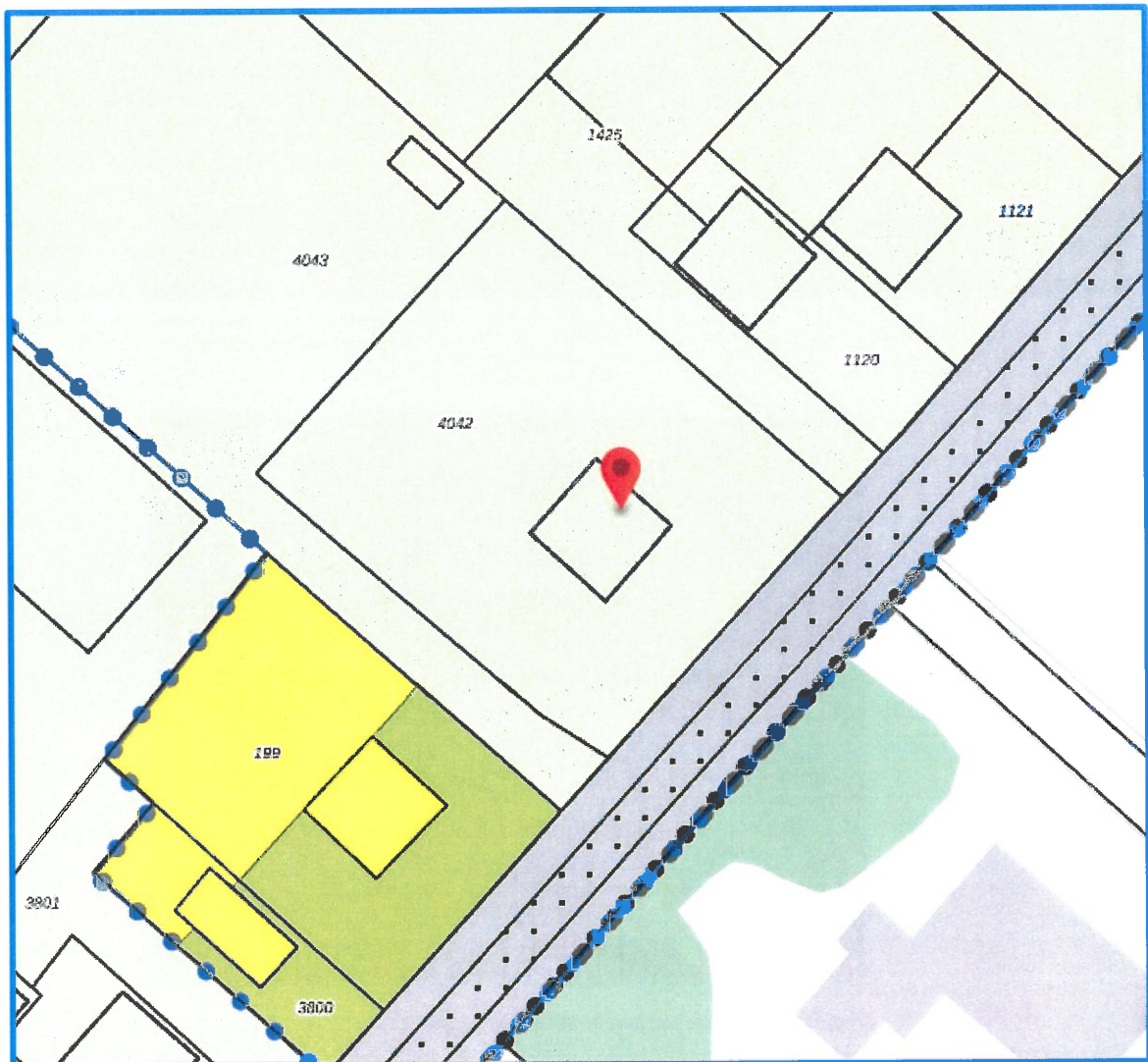
Figuur 2 bestaande situatie, bron Google Maps

1.3 Planologische situatie

Voor de gronden van het perceel geldt het bestemmingsplan 'Zwaanshoek', dat door de gemeenteraad op 4 juli 2013 is vastgesteld. Ook geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels', dat door de gemeenteraad op 4 oktober 2018 is vastgesteld. Voor de beoordeling van het initiatief is vooral het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' van belang.

Volgens het bestemmingsplan zijn de gronden van het perceel aangewezen voor de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is een bouwvlak aangeduid en geldt de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ten slotte gelden maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 8 m' en 'maximum goothoogte 4 m'.

Artikel 3 van de planregels staat niet toe dat het perceel voor woondoeleinden wordt gebruikt. In bijlage 1 zijn de relevante planregels opgenomen. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 3 uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

1.4 Nieuwe situatie

Het voornemen betreft de wijziging van de functie van de gronden van het perceel zodat de gronden en gebouwen voor woondoeleinden gebruikt kunnen worden. De agrarische functie op de gronden van het perceel vervalt daarmee.

Voor deze functiewijziging is, naast enkele milieuaspecten, vooral het ruimtelijke beleid van provincie en gemeente van belang. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

De provincie hanteert twee beleidsdocumenten voor het ruimtelijke domein. Dit betreffen de Omgevingsvisie NH2050 en de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). De omgevingsvisie bepaalt de hoofdlijnen van het gevoerde ruimtelijke beleid, terwijl de ruimtelijke verordening regels bevat voor de ruimtelijke inrichting en waar gemeentelijke besluiten aan moeten voldoen.

In de PRV wordt een aantal algemene regels gesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging is een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen opgenomen in de PRV. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden.

Het perceel Spieringweg 1131B ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Omdat er bij de **voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is er sprake van een 'kleinschalige ontwikkeling'.** Artikel 5c bepaalt regels voor een kleinschalige ontwikkeling. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen 'bestaand stedelijk gebied' zonder meer toegestaan (art. 5C lid 1 PRV). In voorliggend geval is geen sprake van bestaand stedelijk gebied. In dat geval is alleen een kleinschalige ontwikkeling mogelijk als het bestaande bouwvolume niet wordt vergroot (art. 5C lid 2 PRV) of indien er op basis van de PRV een andere grondslag voor de kleinschalige ontwikkeling bestaat (art. 5C lid 3 PRV).

Artikel 17, lid 2, PRV bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel is niet gelegen in glastuinbouw-concentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan;
2. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
3. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel wordt de woonbestemming toegekend;
4. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouw mogelijkheden;
5. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
6. een burgerwoning is uitsluitend mogelijk op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

In het onderhavige geval is sprake van een functiewijziging met behoud van bestaand bouwvolume. Op basis van artikel 5C, lid 2, PRV zou de kleinschalige ontwikkeling daarom op basis van het provinciale beleid al mogelijk zijn. Daarnaast biedt de PRV nadrukkelijk de mogelijkheid voor gemeenten om toe te staan dat vrijkomende agrarische bouwpercelen worden omgezet naar een woonfunctie als de bedrijvigheid volledig is beëindigd. Dat is in het onderhavige geval sprake. De woning is ooit als bedrijfswoning gebouwd bij Boomkwekerij . In 1997 is een bouwvergunning verleend op het betreffende perceel grond, toen nog groot circa 14.000m². Vervolgens is in opdracht

van de initiatiefnemer (toen nog de heer en mevrouw [REDACTED]) de woning gebouwd en hebben initiatiefnemers de grond gekocht. De heer Hoogenboom was destijds commissaris bij Boomkwekerij [REDACTED]. Enkele jaren nadien is de firma [REDACTED] failliet gegaan. De gronden van het bedrijf zijn thans bij verschillende (rechts)personen in gebruik. De bedrijfswoning heeft geen functionele relatie meer met een agrarisch bedrijf en kan dat ook niet meer krijgen.

Conclusie

Het initiatief is passend in de PRV Noord-Holland.

2.2 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is vooral neergelegd in de structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en in het bestemmingsplan zelf. Een duidelijke beleidslijn tegenover vrijkomende agrarische bebouwing en het wijzigen van bedrijfswoningen naar particuliere woningen is uit deze beleidsstukken niet te halen. Wordt gekeken naar de bestuurspraktijk ten aanzien van de agrarische percelen langs de Spieringweg valt op dat er een verschuiving van karakter plaatsvindt van overwegend agrarische bedrijven naar een gemengd klimaat met aan de ene zijde zwaardere industrie en aan de andere kant particuliere huishoudens, met in het midden agrarische bedrijven, agrarisch gerelateerde bedrijven en andere lichtere vormen van bedrijf.

Dat de agrarische functie ter plaatse van de Spieringweg niet het zwaarste gewicht kent in de belangenafweging van functies aan de Spieringweg valt op te maken uit de verleende omgevingsvergunning voor de percelen Spieringweg 1133A en 1135, waar percelen met de agrarische bestemming zijn aangewezen voor een bedrijf voor boomverzorging, en de ontwerp omgevingsvergunning voor Spieringweg 1212, waar een bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning.

Aan de zuidzijde van de Spieringweg zijn blijkens het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' al voormalige agrarische bedrijfspercelen omgezet naar een woonbestemming. De toelichting op het bestemmingsplan vermeldt hierover:

"Door de afname van het aantal agrarische bedrijven en de schaalvergroting in de agrarische sector neemt de behoefte aan agrarische bouwpercelen af. Dit is een tendens die al een aantal decennia gaande is. De reeds vrijgekomen agrarische bouwpercelen zijn overwegend in gebruik voor woondoeleinden en/of bedrijfsdoeleinden. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. De aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing mag worden gehandhaafd en krijgt gebruiksmogelijkheden ten behoeve van wonen en bedrijvigheid in de vorm van stille opslag."

Eenduidig die gedachte is ook medewerking aan de woonbestemming op het perceel Spieringweg 1131B mogelijk. Dit is door de gemeente bevestigd bij haar uitspraak op het principeverzoek d.d. 15 april 2020.

2.3 Luchthavenindelingsbesluit

Het perceel ligt in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (hierna: "het LIB"). Op basis van bijlage 3 van het LIB zijn binnen het beperkingengebied zones aangewezen waarbinnen geen nieuwe gevoelige bestemmingen gebouwd mogen worden. Het perceel ligt buiten de zones die beperkingen opleveren voor de functiewijziging. Daarenboven is sprake van bestaand gebruik, omdat het LIB geen onderscheid maakt tussen bedrijfswoningen en particuliere woningen. Het LIB staat de functiewijziging niet in de weg.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling 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. In het onderhavige geval vindt een functiewijziging plaats van een voormalige bedrijfswoning naar een particuliere woning. Deze functiewijziging heeft geen gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking of de parkeerbehoefte die op het eigen terrein moet worden opgelost. Voorts blijkt uit de bestaande situatie dat in voldoende mate in parkeergelegenheid is voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De woning ligt in de geluidcontour van de Spieringweg. Onderzocht is of voor de functiewijziging akoestisch onderzoek verplicht is. De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en daarmee een geluidgevoelig object, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Omdat in de bestaande situatie al een woning volgens de Wet geluidhinder aanwezig is, is geen sprake van een nieuwe gevoelig object en geldt er geen onderzoeksverplichting op grond van de Wet geluidhinder.

De planlocatie ligt buiten de invloedssfeer van spoorlijnen en industrieterreinen. Het onderdeel luchtverkeerslawaai is hier ook niet van toepassing. Beperkingen door geluid van omliggende bedrijvigheid wordt behandeld in paragraaf 3.4 milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor het initiatief.

3.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In het voorliggende geval wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonfunctie. Op de gronden van het perceel en daarachter vindt geen bedrijfsvoering plaats. Daarom is er geen sprake van een belemmering voor een achterblijvend bedrijf door kavelsplitsing en vorming van een nieuw gevoelig object.

Voor eventuele beperkingen voor omliggende bedrijven is onderzoek gedaan. Hierbij is een straal van 100m aangehouden. In de directe omgeving van de planlocatie zijn binnen een straal van 100 diverse bedrijven aanwezig. In de beoordeling zijn vervolgens de bedrijven op de kortste afstand betrokken, waarvan het plan als eerste beperkingen zou kunnen hebben.

Boomverzorging

Op het perceel Spieringweg 1133A – 1135C is een boomverzorgingsbedrijf aanwezig. Voor dit bedrijf is op 15 november 2019 omgevingsvergunning verleend voor:

- a. het gebruik van de woning Spieringweg 1135 als bedrijfswoning ten behoeve van het boomverzorgingsbedrijf;
- b. het gebruik van het perceel Spieringweg 1133A met de bestaande loods en de nu in gebruik zijnde omliggende gronden voor het boomverzorgingsbedrijf, tot een diepte van 160 meter, gerekend vanaf de voorste eigendomsgrens van  – dat is aan de Spieringweg.

Het bedrijf kwalificeert zich als een categorie 3.1 bedrijf (zie ook ruimtelijke onderbouwing bij voorgenoemd besluit). De Spieringweg is deels in gebruik voor woondoeleinden en deels voor **bedrijvigheid**. Dit gebied kwalificeert zich daarmee als “**Gemengd gebied**” in de zin van de VNG-publicatie. Voor een 3.1 bedrijf moet daarbij een afstand van 30 meter vanwege het geluid in acht worden genomen. De afstand tot de woning op Spieringweg 1131B bedraagt meer dan 30 meter, echter tot de perceelgrens is dit circa 10 meter.

Voor de toetsing aan de richtafstanden geldt dat de bedrijfswoning op 1131B ook als bedrijfswoning al als gevoelig object moest worden gezien, omdat deze woning niet tot het bedrijf op nummer 1133A – 1135C behoorde. Gelet op artikel 1.1 van het Barim en artikel 1 van de Wet geluidhinder dient voor wat betreft de geluidbelasting door activiteiten van de inrichting met de aanwezigheid van die woning rekening worden gehouden. Dit verandert door de wijziging van de status van bedrijfswoning naar particuliere woning op nummer 1131B niet. Om deze reden is de functiewijziging geen nieuwe belemmering voor de exploitatie van het bedrijf. Voor het toetsen van het woon- en leefklimaat kan voorts worden opgemerkt dat de voertuigbewegingen en het laden en lossen door de ontsluiting van het terrein ten zuiden van de woning op nummer 1133 op een grotere afstand van het perceel plaatsvinden, zodat daardoor geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.



Imkerij In De Buitenlucht

Op het perceel Spieringweg 1131A is een imkerij gevestigd. Dit is een categorie 2 bedrijf met een beperkte hindercontour (10m). Ook voor dit bedrijf geldt dat op grond van het Barim reeds met de aanwezigheid van de bedrijfswoning op het perceel Spieringweg 1131B rekening gehouden moest worden. Verder is dit een redelijk arbeidsextensief bedrijf zodat de gevolgen voor de omgeving beperkt zijn.

Conclusie

De herbestemming van de bedrijfswoning op het perceel Spieringweg 1131B vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Ingeval van een functiewijziging zoals in het onderhavige initiatief is duidelijk de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Zoals in paragraaf 3.1 is beoordeeld treedt er geen wijziging op in de verkeersgeneratie. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten en natuurgebieden is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming.

Bij dit initiatief wordt niet gebouwd en/of vindt er geen herinrichting van het terrein plaats. Voor de aanwezige soorten en effecten van het initiatief of natuurgebieden treedt geen wijziging op. Nader onderzoek naar ecologie is daarom niet nodig.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

3.7.1 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de **introduc**tie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de de per 1 januari 2016 in werking getreden Erfgoedwet.

Voor bescherming van archeologische waarden heeft de gemeente Haarlemmeer op basis van de nota 'Erfgoed op de kaart', vastgesteld op 17 februari 2011, de Archeologische Beleidskaart Haarlemmeer vastgesteld. Hierop staan:

1. Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: provinciaal monument.

De projectlocatie ligt in het gebied met een geringe archeologische verwachting. Reeds hierom is nader archeologisch onderzoek niet nodig. Daarnaast is bij het initiatief geen sprake van bodemverstorende activiteiten. Een toets aan het bestemmingsplan wijst erop dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

3.7.2 Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de wijziging.

3.8 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Conclusie

In het onderhavige geval worden geen bouwactiviteiten verricht en is sprake van grond dat voor woondoeleinden is gebruikt. Nader bodemonderzoek is daarom niet vereist.

3.9 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het hoogheemraadschap Rijnland

Beleid Rijnland Waterbeheerplan 2016-2021

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt elke zes jaar in een Waterbeheerplan vast welke maatregelen nodig zijn om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. Op 14 maart 2016 is het Waterbeheerplan 2016-2021 in werking getreden.

Het Waterbeheerplan 2016 – 2021 bevat doelstellingen voor :

Waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren met behulp van de primaire en regionale waterkeringen door te werken aan preventie, gevolgbepierking en het goed voorbereid zijn op een calamiteit.

Voldoende Water: waterpeilen moeten kloppen, er is een goed watersysteem, de gevolgen van wateroverlast zijn beperkt en er is voldoende zoet water.

Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken. Er is minder watervervuiling, het watersysteem is ecologisch en zwemwaterlocaties zijn schoon en veilig.

Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om de doelstellingen te bereiken zijn in de Keur van Rijnland regels neergelegd voor het gebruik van watergangen, waterkeringen, waterlichamen enz.

Keur 2015

Per 1 juli 2015 is de Keur Rijnland in werking getreden. Bij de Keur horen Uitvoeringsregels waarin de voorwaarden voor werkzaamheden bij water en dijken zijn opgenomen. De Uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten.

- De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico
- In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico.
- In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico. Dan verlenen wij een watervergunning.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal geschieden op dezelfde wijze als in de bestaande situatie, via het gemeentelijk (gescheiden) rioleringsstelsel. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de onderhoud van het bouwwerk voorkomen.

Waterberging

Op grond van de Keur van het waterschap, moet bij een toename van bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, in de Keur aangegeven gevallen aan waterberging worden gerealiseerd. Het voorliggende project voorziet niet in een toename van de verharding. Er is daarom geen waterberging nodig.

Conclusie

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

3.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorliggende ontwikkeling betreft de functiewijziging. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt er geen grote verandering plaats in het ruimtebeslag op het perceel en voorts toont deze ruimtelijke onderbouwing aan dat er geen ruimtelijke effecten aan de orde zijn. Het voornemen is **vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke omvang niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'** zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

4 Uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden is in particulier eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Haarlemmermeer.

