



Rijsenhout en omgeving, 4e wijziging - Aalsmeerderweg 718

Wijzigingsplan – Oktober 2022

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Doel en planvorm	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen en regelingen	6
1.5	Planproces	6
1.6	Leeswijzer	6
2	Beschrijving huidige situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	10
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Nieuwe situatie	24
4.1	Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied	24
5	Onderzoek en beperkingen	25
5.1	Bodem	25
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	26
5.3	Externe veiligheid	27
5.4	Explosieven	28
5.5	Flora en fauna	29
5.6	Geluid	30
5.7	Geur	32
5.8	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	32
5.9	Licht	33
5.10	Lucht	34
5.11	Luchtvaartverkeer	35
5.12	Milieueffectrapportage	37
5.13	Milieuzoneringen	37
5.14	Verkeer	38
5.15	Water	38
6	Uitvoerbaarheid	42

6.1	Financiële uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
7	Juridische aspecten	44
7.1	Plansystematiek.....	44
7.2	Opzet regels en verbeelding.....	44
7.3	Inleidende regels	44
7.4	Bestemmingsregels.....	44
7.5	Algemene regels	45
7.6	Overgangs- en slotregels	45
7.7	Handhaafbaarheid	45

1 Inleiding

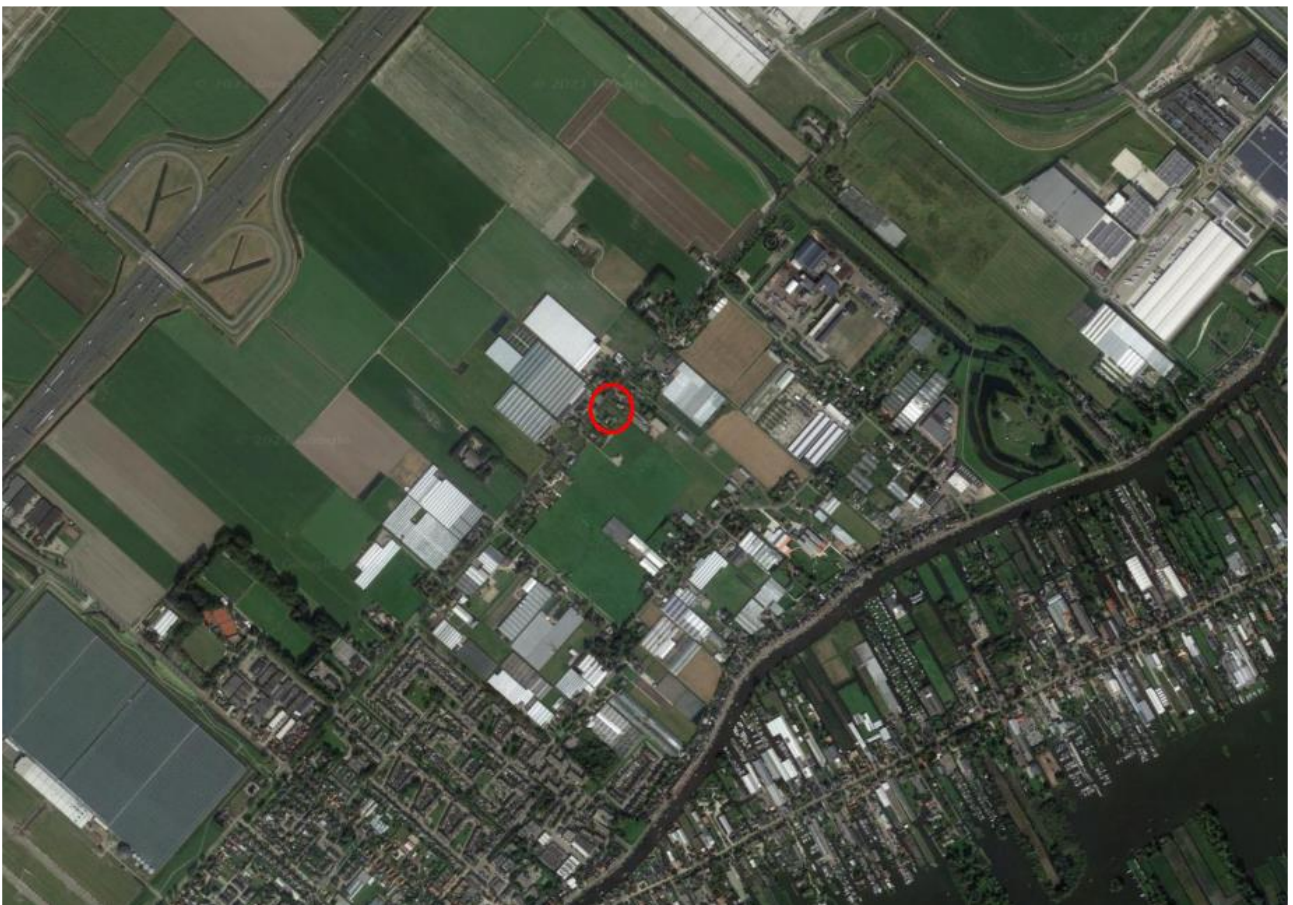
1.1 Aanleiding

Aan de Aalsmeerderweg 718 te Rijsenhout is een bedrijfswoning gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierbij zal de woning niet verbouwd of vergroot worden en er wordt tevens niks bijgebouwd. Voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving' (vastgesteld 26-8-2015). In het vigerende bestemmingsplan is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen in de bestemming wonen. Het voorgenomen initiatief blijft binnen de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Om het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning planologisch correct te regelen moet een wijzigingsplan opgesteld worden met daarin de opgenomen wijziging van de bestemming en aanduidingen. Voorliggend plan voorziet in de onderbouwing en de bij het wijzigingsplan horende juridisch regels en verbeelding.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Rijsenhout, gelegen in het oosten van de gemeente Haarlemmermeer in de provincie Noord-Holland. Rijsenhout is gelegen nabij Schiphol, tussen de A4 en de Westeinderplassen in.



Figuur 1: Uitsnede luchtfoto, plangebied in rode cirkel. (bron: Google Earth)

Het plangebied ligt aan de Aalsmeerderweg, een rechte polderweg met aangrenzende lintbebouwing. In het noordwesten is op circa 1 kilometer afstand de rijksweg A4 gesitueerd. Schiphol is noordoostelijk gelegen op circa 2 kilometer afstand. De planlocatie wordt voornamelijk omsloten door woonbestemmingen. Links en rechts van het plangebied zijn respectievelijk de woningen Aalsmeerderweg 722 en 710 gelegen. Tegenover het plangebied is een glastuingebied gelegen. Dit gebied is circa 470 hectare groot. Direct tegenover de planlocatie is een kweker gevestigd. Aan de achterzijde van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen, deze gronden zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven. Momenteel is hier enkel sprake van grasland.



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto, plangebied in rood kader (bron: Google Earth).

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het wijzigingsplan 'Aalsmeerderweg 718' is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Voorliggend plan is een specifiek wijzigingsplan, opgesteld ten behoeve van deze specifieke ontwikkeling. De ontwikkeling bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij er in ruimtelijk opzicht niks wordt gewijzigd.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'. Vastgesteld op 16 april 2015 en onherroepelijk geworden op 26 augustus 2015. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Binnen de bestemming is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter plaatse van het bouwvlak. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – LIB'. De aanduiding luchtvaartverkeerzone is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol.

In het bestemmingplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door deze wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd, indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet meer worden uitgeoefend en het merendeel van de gronden is verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw, het overige deel van de gronden te wijzigen in de bestemming Wonen, onder een aantal voorwaarden. De toetsing aan deze wijzigingsbevoegdheid vindt plaats in paragraaf 3.3.2.

Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied nog drie Parapluplannen, zie navolgende tabel.

Plannaam	Vastgesteld	Onherroepelijk
Rijsenhout en omgeving	26-08-2015	Ja
Parapluplan parkeerregels	04-10-2018	Ja
Parapluplan wonen	10-03-2022	Nee
Parapluplan datacenters	22-10-2020	Ja

1.5 Planproces

Een wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerpwijzigingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen over het plan kenbaar maken. Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan word er een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan gemaakt door het college. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit wijzigingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

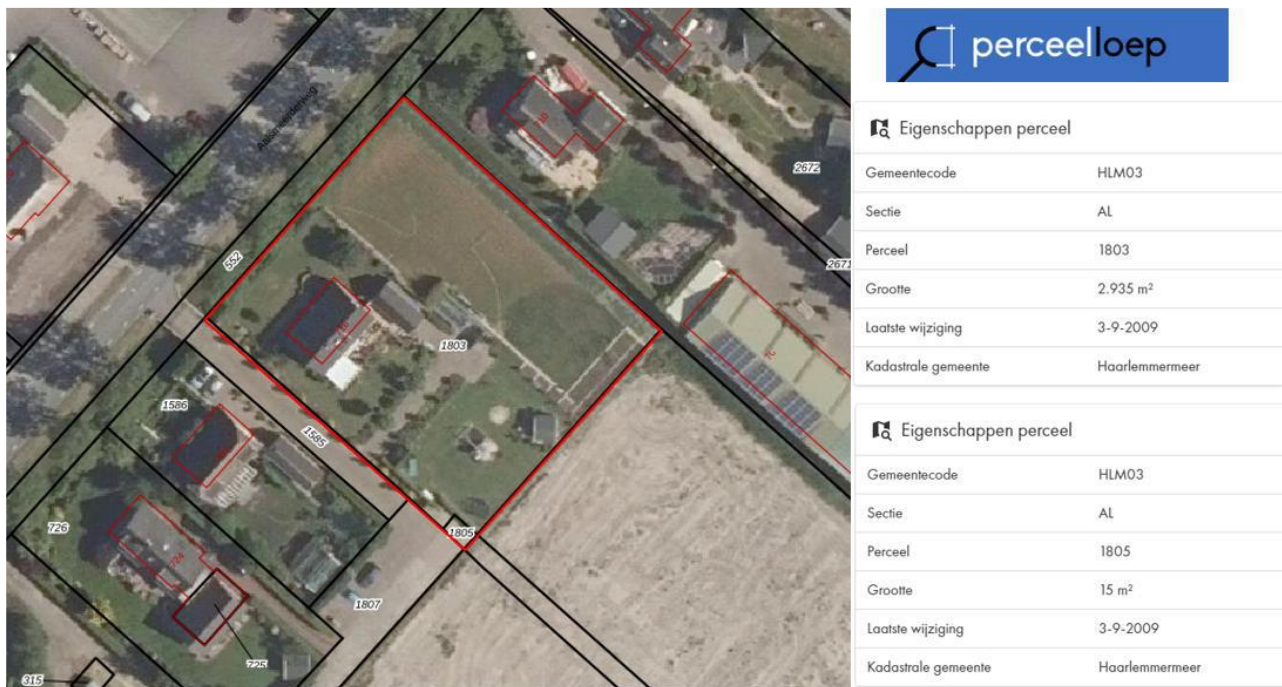
1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het wijzigingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de

uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

2 Beschrijving huidige situatie

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij wordt de op het plangebied rustende agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie AL perceel 1803 en sectie AL perceel 1805. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.950 m².



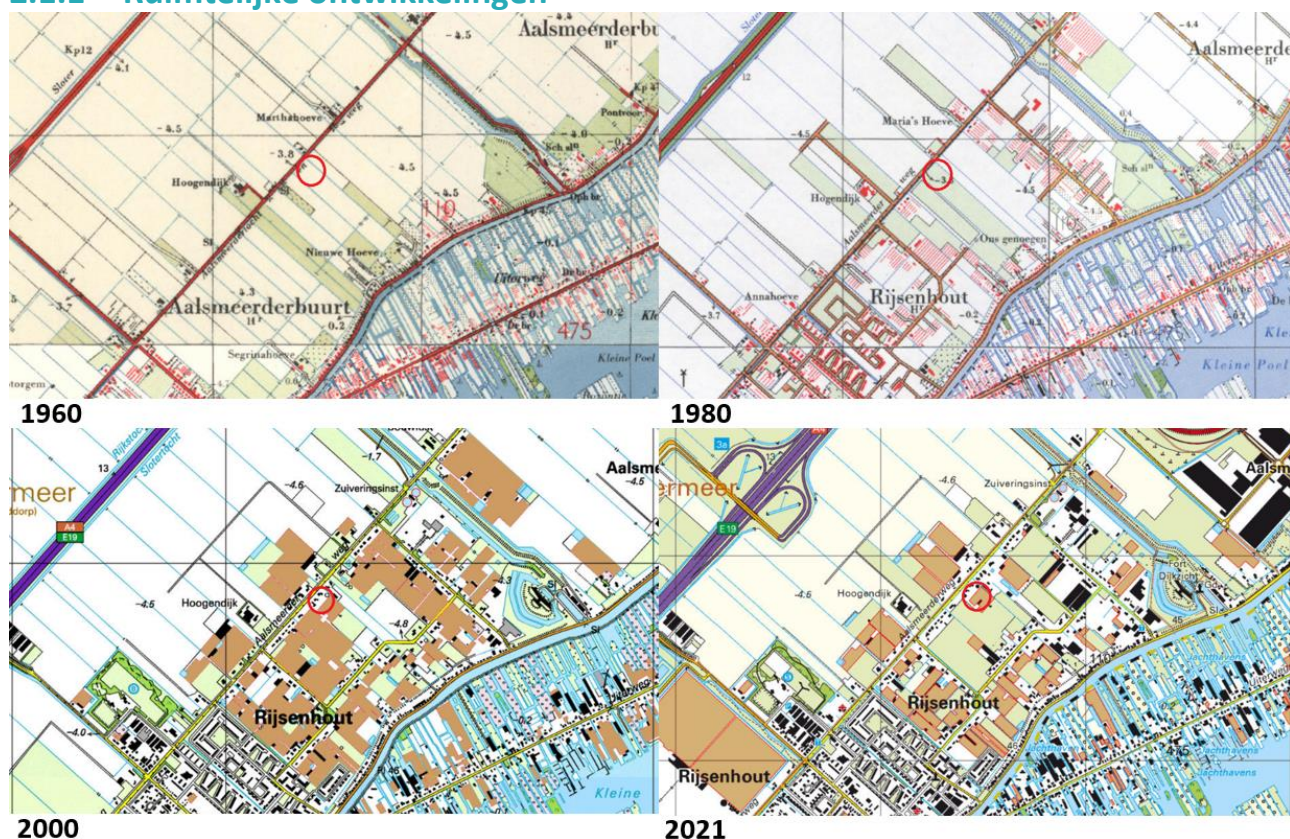
Figuur 3. Percelen in het plangebied (aangegeven met rood kader) (bron: Perceelloop).

In 2009 zijn de aanliggende gronden met hierop een kwekerij, eerder in eigendom van initiatiefnemer, opgekocht door SGN (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland). Hierna is de bedrijfsvoering nog enige tijd voortgezet. Inmiddels zijn de kassen gesloopt en de aanliggende grond aan de achterzijde van het plangebied bestaat op dit moment enkel uit grasland.

Vanwege de geruime tijd gestaakte bedrijfsvoering is initiatiefnemer voornemens de bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. Hierbij zal de aanwezige bedrijfswoning niet verbouwd of vergroot worden. De bestaande bebouwing (inclusief schuur en het tuinhuis) blijft behouden. Aan dit deel van de Aalsmeerderweg is overwegend sprake van woonbestemmingen. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook beter aan bij het dorpse woonlint karakter.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ruimtelijke ontwikkelingen



Figuur 4. Plangebied in 1960, 1980, 2000 en 2021

Het plangebied bevindt zich aan de Aalsmeerderweg in Rijsenhout. Rijsenhout bestond de vorige eeuw voornamelijk uit landarbeiderplaatsjes en kleine kassenbedrijfjes. Pas na de jaren '50 volgt er een groeiperiode en worden in Rijsenhout woonbuurten ontwikkeld. De rechte polderwegen, de tochten en de kavelstructuur bepalen het landschap van Rijsenhout. Rijsenhout ligt op de overgang van oud land (veengebied) naar nieuw land (droogmakerij). Dat is ook terug te zien in de kavelmaten en het patroon is anders dan in de rest van de Haarlemmermeer. Sinds 1960 is de naam Aalsmeerderbuurt-Zuid gewijzigd in Rijsenhout.

De Aalsmeerderweg is een rechte polderweg met een karakteristiek profiel. De rijweg is smal en aan de oostzijde begeleid door een brede watergang met laanbeplanting bestaande uit één rij in de smalle berm tussen weg en watergang. Een groot deel van de gronden langs de Aalsmeerderweg is onbebouwd en kent een agrarisch gebruik als akker of weiland. In de lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg zijn tal van woningen aanwezig. Voornamelijk aan de oostelijke kant van de Aalsmeerderweg, waar ook het plangebied is gesitueerd, is dit het geval.

2.1.2 Ontsluitings-, groen-, water- en bebouwingsstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Aalsmeerderweg en is te bereiken via een mandelige erftoegangsweg die over de naastgelegen watergang naar achteren loopt. Via deze erftoegangsweg zijn tevens de woningen Aalsmeerderweg 720, 722 en 724 te bereiken.

Het plangebied bestaat uit de vrijstaande woning Aalsmeerderweg 718.

2.2 Functionele structuur

In het gebied zijn er vooral woningen en agrarische gronden gesitueerd. Aan de overzijde van het plangebied liggen nog een aantal glastuinbouwbedrijven. De vraag naar kleinschalig glastuinbouwgebied is afgenomen door schaalvergroting in de tuinbouw. Ook aan de Aalsmeerderweg is dit merkbaar. Het glastuinbouwgebied is aan herstructurering onderhevig en kansarme glastuinbouwgebieden zijn getransformeerd.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 januari 2023) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2 van het wijzigingsplan Aalsmeerderweg 718). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie §3.1.3).

Planspecifiek

De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied binnen de gemeente Haarlemmermeer. Gezien de kleinschaligheid van het plan, namelijk het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, is het raakvlak met rijksbeleid nihil en zal geen strijdigheid ontstaan met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. Voor gemeente Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- De ruimte reservering voor de parallelle Kaagbaan;
- Zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- Aan de provincies is opgedragen om Natuurnetwerk Nederland (NNN) te beschermen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale landschappen, zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- Kadasters voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: *‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’*

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar - looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Planspecifiek

Door onderhavige planologische ontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het plan is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling van 12 woningen of meer. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.1.4 Luchtvaartnota

De luchtvaartnota 2020-2050 ‘Verantwoord vliegen naar 2050’ zet in op een duurzame luchtvaartsector die Nederland blijft verbinden met de rest van de wereld. Daarnaast moet luchtvaart stiller en duurzamer worden. ‘Slim en Duurzaam’ is het uitgangspunt voor de nota, met veiligheid op één. Daarnaast brengt de nota balans aan in de verschillende publieke belangen. Vier staan er centraal:

1. Nederland veilig in de lucht en op de grond;
2. Nederland goed verbinden met de rest van de wereld;
3. Aantrekkelijke en gezonde leefomgeving;
4. Luchtvaart duurzaam.

3.1.5 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De ruimtelijke consequenties van het rijksbeleid voor Schiphol zijn geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

De gemeente zorgt ervoor dat nieuwe inwoners in een zo vroegtijdig mogelijk stadium deugdelijk en objectief geïnformeerd worden over geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid (of –uitstoot en kerosinegeur) door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in zone 4 (beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen). Het LIB noemt vier uitzonderingscategorieën voor gevoelige bestemmingen:

- a) herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats: vervangende nieuwbouw;
- b) bouw van bedrijfswoningen;
- c) opvulling van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing;
- d) functiewijziging.

Voor deze categorieën kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (namens de bewindslieden) ontheffing verlenen; de afgifte van een zogenoemde verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Voorliggend plan houdt een functiewijziging in en betreft dus een uitzonderingscategorie. Er is thans sprake van een geluidgevoelig gebouw (bedrijfswoning). Door de functiewijziging wordt deze enkel planologisch omgezet naar een burgerwoning.

Daarnaast is het plangebied aangewezen als afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Voor gronden die zijn aangewezen met dit afwegingsgebied is buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouw toegestaan. Voorliggend plan betreft geen nieuwe woningbouw. In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan dient de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf § 5.3. In § 5.11 wordt verder ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van Schiphol en de beperkingen van het LIB voor dit wijzigingsplan.

3.1.6 Nationaal waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan (2015) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Het Nationaal Waterplan gaat in op het robuust en toekomstgericht inrichten van het Nederlands watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een

gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. De volgende onderdelen komen in het plan naar voren:

- De Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie);
- De Beleidsnota Noordzee;
- De verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord;
- De Natuurvisie;
- De Internationale Waterambitie;
- De geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Het plan omvat een integrale benadering door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving.

Planspecifiek

In § 5.15 wordt ingegaan op water en hoe voorliggend plan hiermee omgaat.

3.1.7 Nationaal Water Programma 2022-2027

In dit programma worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaardewegen beschreven aan de hand van drie hoofdambities voor het waterbeleid:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Daarbij is het van groot belang dat 'aansluiten op de karakteristieken van het watersysteem' en meebewegen met water' leidende principes blijven voor de integrale aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen in ons land.

Planspecifiek

In § 5.18 wordt ingegaan op water en hoe voorliggend plan hiermee omgaat.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018) is het integrale provinciale beleidsplan voor de gehele provincie Noord-Holland. In deze visie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen die op ons afkomen:

- Klimaatverandering
- Overgang naar duurzame energie
- Verdere verstedelijking
- Bereikbaarheid
- Gezonde leefomgeving
- Economische transitie
- Natuur en biodiversiteit

De hoofdambitie van de provincie is het vinden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Met de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' heeft de provincie de regionale ruimtelijke consequenties van deze ontwikkelingen grotendeels juridisch verankerd in de omgevingsverordening.

Planspecifiek

In de digitale versie van de Omgevingsvisie zijn diverse kaarten opgenomen gebaseerd op 'bewegingen voor ontwikkelingen': dynamisch schiereiland, metropool in ontwikkeling, sterke kernen & sterke regio's, nieuwe energie en natuurlijk & vitaal landelijke omgeving. Door in de interactieve kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is uit de Omgevingsvisie NH2050 voor het plangebied.

Leefomgevingskwaliteit

Algemeen wordt gesteld dat overal wordt voldaan aan de wettelijk basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plan en dier. Dit betekent voor het plangebied:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristieken en het draagvermogen van het landschap.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief.
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gesteld kan worden dat de leefomgevingskwaliteit verbeterd omdat agrarische bedrijvigheid en bijkomende potentiële negatieve milieu en gezondheidsaspecten niet meer mogelijk worden gemaakt ter plaatse van het plangebied.

Beweging 1: Dynamisch schiereiland

Het plangebied ligt niet nabij kust- of dijkgebied. De voorwaarden van dynamisch schiereiland zijn daarom niet van invloed op voorgenomen planontwikkeling.

Beweging 2: Metropool in beweging

Het plangebied bevindt zich in het metropolitaanse landschap nabij de kern Rijsenhout. Het landschap staat onder druk door de ruimtevrage van stedelijke functies, energietransitie, schaalvergroting in de landbouw, toenemende recreatie en toerisme en klimaatadaptatie. Daarnaast is er een sterke verwevenheid tussen stad en landschap. Het groenblauwe gebied ligt tussen de kernen, die daarmee karakteristiek en onderscheidend blijven. Het biedt ook een plek voor relatieve rust ten opzichte van de stad. Tegelijk biedt het landschap nog veel ruimte voor landbouw en kleinschalige experimenten voor de productie van duurzame energie. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

Voor het plangebied betekent dit:

1. Het metropolitaanse landschap wordt adequaat beschermd;
2. Optimaal woon- en leefklimaat, waaronder voldoende woningaanbod;
3. Ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten.

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien de kleinschaligheid van het plan zijn de effecten op het metropolitaans landschap, woon- en leefklimaat en ontwikkeling kwaliteiten, zeer beperkt. Desalniettemin ontstaat er een kwalitatieve verbetering omdat er rondom het plangebied al overwegend sprake van woonbestemmingen waardoor de beoogde ontwikkeling beter aansluit bij het dorpse woonlint karakter. Voorliggend plan draagt ook bij aan het verbeteren van landschappelijke kwaliteiten zoals rust en schone lucht door het wegnemen van de agrarische bedrijfsmogelijkheden en bijbehorende milieu aspecten.

Beweging 3: Sterke kernen, sterke regio's

Het plangebied ligt niet rondom Hilversum of in het noordelijke deel van Noord-Holland waarop deze beweging van toepassing is. De voorwaarden van Sterke kernen- sterke regio's zijn daarom niet van invloed op voorgenomen ontwikkeling.

Beweging 4: Nieuwe energie

Voor heel Noord-Holland is de ambitie dat:

1. De regionale optimale energiemix voor opwekking van hernieuwbare energie in de ondergrond, op de bovengrond en in de bebouwde omgeving past bij de regionale landschappelijke en gebiedskwaliteiten en de economische kansen;
2. Vraag en aanbod van hernieuwbare energie wordt zodanig gebundeld dat er sprake is van efficiënte benutting van bestaande en nieuwe energie-infrastructuur en van restwarmte.

Voorliggend plan houdt enkel een bestemmingswijziging in. Er worden hierbij geen duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd.

Beweging 5: Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Voor natuurlijke processen en een vitaal landelijke omgeving is de ambitie dat:

1. Kleinschalige agrarische kavelruil om ruimte voor nieuwe natuur en sterke landbouw vrij te maken;
2. Gebiedsgerichte ontwikkeling bedoeld om slimme combinaties te maken, bijvoorbeeld ruimte voor recreatie, natuur en waterberging;
3. Functiestapelingsmanier om middelen te genereren voor het (gebiedsgericht) behalen van meerdere doelstellingen.

Voorliggend plan betreft een bestemmingswijziging waarbij een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Het plan sluit hierbij aan bij het meest voorkomende gebruik van deze kant van de Aalsmeedersweg, namelijk wonen.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening NH2020, vastgesteld d.d. 16-11-2020, vervangt de bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid is daarbij van belang. De ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020.

Planspecifiek

Het plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan is gelegen in het landelijk gebied. De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening zijn relevant:

Artikel 6.9 MRA Landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan voorzien in een functiewijziging indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden uit artikel 6.9 MRA Landelijk gebied:

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden. Middels onderhavige toelichting wordt aangetoond dat de functiewijziging naar een woonfunctie de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet wordt beperkt (zie paragraaf 4.2). Tevens is er geen bestaande bedrijfsbebouwing binnen het perceel meer aanwezig.

Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

Het plangebied is gelegen binnen de LIB 5 zone van Schiphol en ziet toe op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Artikel 6.24 stelt het volgende:

1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woning is thans aanwezig en wordt niet vergroot, uitgebreid of verplaatst. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. De bestaande geluidgevoelige functie wordt omgezet naar een andere geluidgevoelige functie. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied binnen de LIB 5 zone.

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsferen van de Stelling van Amsterdam. Artikel 6.49 stelt regels ten aanzien van ruimtelijke plannen binnen het werkingsgebied van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde:

1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 en bijlage 7a bij de verordening.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
3. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn; en
 - c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
5. Ter plaatse van Werelderfgoed De Beemster voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
6. [vervallen]
7. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

Er kan voor dit plan eenvoudigweg geconcludeerd worden dat geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, het ziet enkel toe op de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening, gelet op het bovenstaande, geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Woonagenda 2020-2025

Het Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025 (28 mei 2021) is een bestuurlijk akkoord tussen de provincie Noord-Holland en de zes gemeenten in de regio Amstelland-Meerlanden (hierna: AM): gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn.

Eén van de belangrijkste speerpunten uit de provinciale Woonagenda is het aanjagen van de woningbouwproductie. Daarbij wordt ingezet op woningbouw op die plekken waar het ruimtelijk goed past en waar de voorzieningen goed geregeld zijn. Daarnaast moet worden gezorgd voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De ambities uit het woonakkoord passen binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025, en binnen het provinciale woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020-2025 en de Omgevingsregeling NH2020.

De provincie en AM-gemeenten stellen in het Woonakkoord de volgende prioriteiten: we verbinden ons aan versnelling van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen;

- we willen de bestaande betaalbare woningvoorraad beter benutten;
- als er knelpunten zijn in de samenwerking, dan maken we die zoveel mogelijk bespreekbaar – en werken we samen aan een oplossing;
- samen sterk in de regionale samenwerking: waar mogelijk trekken we als partners op – binnen AM en de MRA en naar het Rijk. Ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bij het woonakkoord zijn twee kaarten en de lijst met nieuwbouwlocaties gevoegd, zoals door de gemeenten in Noord-Holland en de Metropool Regio Amsterdam aangegeven in de monitor plancapaciteit 2020. In 2021 actualiseren alle gemeenten hun plancapaciteit. Ook twee onderzoeken van RIGO Research en Advies die een beschrijving geven van de woningmarkt en de woningbehoefte in de AM-gemeenten, zijn onderdeel van het Woonakkoord.

De behoefte aan extra woningen doet zich voor in alle prijsklassen, zowel huur als koop. Maar betaalbare woningen zijn een belangrijk aandachtspunt.

Voor Haarlemmermeer is afgesproken de woningbouw te versnellen. Het is daarbij essentieel dat de provincie mee investeert in de bereikbaarheid van Hoofddorp. Ook vraagt de gemeente aan de provincie om ondersteuning bij het project Lincolnpark in Hoofddorp bij onderzoek naar kansen om tot verdichting en een duurzame stadswijk te komen.

Woningbehoefte

De geraamde extra woningbehoefte in de periode 2020 tot 2030 is voor de regio AM 18.580 woningen. Het huidige tekort is hierin niet meegerekend. Dit is dus te zien als de minimale behoefte. De plannen van de gemeenten in deze regio voorzien op dit moment in ongeveer 38.000 woningen tussen 2020 en 2030. Dit zijn zowel plannen waarvan de planologische procedure is afgerond (harde plancapaciteit), als plannen die nog in voorbereiding zijn of genomen moeten worden (zachte plancapaciteit). Het aandeel van Haarlemmermeer is hierin ongeveer 14.500 woningen. Ook als een deel van de plannen afvalt of wordt uitgesteld, lijken er voldoende plannen te zijn om in de extra woningbehoefte te voorzien en wellicht nog wat extra te bouwen om de druk te verlichten. De opgave ligt dan ook vooral op het ‘hard’ maken van de zachte plannen en uiteindelijk het daadwerkelijk realiseren van de voorgenomen plannen.

Doel is het versnellen van de woningbouwrealisatie met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor verschillende doelgroepen. Onder ‘betaalbare woningen’ verstaan we sociale huurwoningen en middeldure woningen.

In de plannen op dit moment voor de regio als geheel (zowel harde als zachte plannen) wordt voor de periode tussen 2020 en 2030 voorzien in bijna 10.000 sociale huurwoningen. Daarmee kan worden voorzien in de extra behoefte aan sociale huurwoningen bij een scenario met gunstige economische omstandigheden en bij een scenario met gemiddelde economische omstandigheden.

Het accent in de extra woningbehoefte ligt in vergelijking met de bestaande woningvoorraad meer op de kleinere woningen, met name in de huursector. Vooral in het ongunstig economisch scenario is dit het geval. Bij het gunstiger economisch scenario neemt de behoefte aan zowel grote als kleine (tot 60 m²) koopwoningen toe. Er blijft behoefte aan extra eengezinswoningen. Steeds meer bestaande eengezins-koopwoningen zullen worden bewoond door ouder wordende niet-gezinnen doordat kinderen uit huis gaan, terwijl er ook nog tal van jonge (aanstaande) gezinnen worden gevormd die (net als jonge gezinnen in het verleden) ook zo 'n woning willen. Om hieraan te kunnen (blijven) voldoen zou meer bouwruimte beschikbaar moeten zijn. Het is daarom van belang om te proberen senioren te verleiden hun eengezinswoning te verruilen voor een geschikt appartement, zodat er meer doorstroming komt. Hoe meer eengezinswoningen er uit de woningvoorraad vrij komen, des te minder hoeven er te worden gebouwd.

Planspecifiek

In de woonagenda staat geformuleerd dat 'vraag'-gestuurd gebouwd moet worden. Door het 'vraag'- gestuurd bouwen wordt gebouwd waar behoefte aan is maar zorgt ook voor doorstroming doordat bijvoorbeeld gezinnen ruimer kunnen gaan wonen waardoor er meer goedkopere (koop)woningen vrijkomen. Voorliggend plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Het betreft hier expliciet een vraag-gestuurd plan waarbij de woning planologisch geschikt gemaakt wordt voor bewoning als burgerwoning. Hiermee voegt het kwalitatief gezien een hogere woonkwaliteit toe aan de bestaande woonvoorraad. Het plan sluit derhalve aan op de Woonagenda.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021)

De ambitie is dat Haarlemmermeer groeit naar 200.000 inwoners in 2040. Daarbij moet het een aantrekkelijke plek zijn om te wonen en werken, voor nu en in de toekomst. De omgevingsvisie helpt om zuinig en zorgvuldig met de ruimte in Haarlemmermeer om te gaan. Ze beschrijft ambities en doelen voor verschillende thema's en zet de koers voor 2040, dit betekent:

- blijven inzetten op het fysiek en sociaal verbonden zijn met elkaar en de omgeving;
- gebruik blijven maken van onze grote variatie en diversiteit in landschappen en kernen;
- ons blijven positioneren als attractieve ontmoetingsplaats.

Dit lezen we terug in vier verhaallijnen:

1. Wonen waar stad en dorp samen komen
2. Economisch krachtig en divers
3. Ontspannen in ons buitengebied
4. Slim en stevig verbonden met onze netwerken

Haarlemmermeer is in te delen in vijf gebieden Noord, Hoofddorp, West, Zuid en Oost en Nieuw-Vennep. Per gebied is gekeken naar diverse wensen en behoeften. Dit heeft geresulteerd in gebied specifieke opgaven. Daarnaast worden ambities en uitgangspunten van verschillende

onderwerpen beschreven, zoals economie, luchtvaart, wonen, landschap en schone energie, die gelden voor heel Haarlemmermeer.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie. Een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Het betreft enkel een wijziging van de bestemming. Het plan draagt hierdoor bij aan het behoud van de atypische stedelijkheid die zo kenmerkend is bij de gemeente Haarlemmermeer. Daarnaast draagt het plan bij aan een duurzame instandhouding van een reeds bestaande woning. Het draagt derhalve bij, zij het in bescheiden mate, aan de herstructurering van het glastuinbouwgebied middels functiewijziging.

3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid ‘Rijsenhout en omgeving’

Voor voorliggend plan is onderstaande wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan ‘Rijsenhout en omgeving’ het toetsingskader. Navolgend wordt ingegaan op de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid 4.5.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien de in 4.1 bedoelde bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet meer worden uitgeoefend en het merendeel van de gronden is verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw, het overige deel van de gronden te wijzigen in de bestemming Wonen, onder voorwaarde dat:

- a. wijziging alleen mogelijk is voor gronden die direct grenzen aan de bestemming Wonen;*

Het plangebied grenst aan de linker- en rechterzijde direct aan woonbestemmingen. Aan dit deel van de Aalsmeerderweg zijn enkel woonbestemmingen gesitueerd. Het plangebied maakt hierop een uitzondering, zie navolgende afbeelding. Het is dan ook vanuit het kader van een goed woon- en leefklimaat logischer dat het plangebied tevens wordt omgezet naar een woonbestemming.



b. geen extra woningen worden toegestaan;

Voorliggend plan maakt geen extra woning(en) mogelijk.

c. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen binnen het nieuwe vlak met de bestemming Wonen worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijbehorende bouwwerken bij de woningen kunnen worden aangemerkt;

Binnen het plangebied zijn geen bedrijfsgebouwen en/of kassen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd. De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds lange tijd geleden gestaakt en vonden plaats op achterliggend perceel. De aanwezige bijgebouwen staan ten dienste van de bedrijfswoning en kunnen worden aangemerkt als bijbehorende bouwwerken bij de woning.

d. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, inclusief de voormalige bedrijfsgebouwen die als zodanig zijn aangemerkt, niet meer mag zijn dan 120 m²;

Er bevinden zich twee bijgebouwen en één hobbykas in het plangebied, zie navolgende afbeelding. De totale oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt circa 75 m² en voldoet derhalve ruimschoots aan dit punt.



- e. *de wijziging naar de bestemming Wonen niet tot gevolg heeft dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.*

Aan de linker en rechterzijde van het plangebied zijn al twee woonbestemmingen gelegen. Vanuit deze bestemmingen vinden verder geen beperkingen plaats voor voorgenomen ontwikkeling.

Aan de achterzijde van het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', momenteel bestaat het perceel uit graslanden maar hier zijn planologisch gezien kassen mogelijk. De kassen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak neemt in dit geval het gehele bestemmingsvlak in. Volgens de VNG geldt een richtafstand van 30 meter tussen glasopstanden en een woning. In dit geval betreft de afstand tussen de woning en het bouwvlak circa 31 meter. Er wordt dus voldaan aan deze richtafstand. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast door voorliggend plan.

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de binnenplanse wijziging.

4 Nieuwe situatie

4.1 Toekomstige ontwikkelingen in het plangebied

Bij voorliggend plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, de agrarische bestemming verandert hierbij naar een woonbestemming. Ruimtelijk zal de toekomstige situatie ongewijzigd blijven t.o.v. huidige situatie.

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming (Wbb)

In de Wbb zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

De Wbb onderscheidt drie kwaliteiten grond:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. In het besluit worden vier kwaliteiten gehanteerd, namelijk Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en Niet toepasbaar. Het besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de kwaliteit van de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie.

Gemeentelijke Nota Bodembeheer

Haarlemmermeer probeert zoveel mogelijk een afweging te maken op basis van feitelijke risico's. De Nota Bodembeheer (2020) biedt een praktische richtlijn aan de gemeentemedewerkers, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs hoe in Haarlemmermeer het beste met vrijkomende grond en baggerspecie kan worden omgesprongen, waarbij aan zaken als gezond verstand, kostenbesparing, milieuwinst en voldoen aan geldende wet- en regelgeving veel aandacht is besteed.

De bodemkwaliteitskaart (2020) van Haarlemmermeer geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de grond op niet-verdachte locaties is in de gemeente. De bodemfunctiekaart is tegelijk met de bodemkwaliteitskaart vastgesteld en geeft de (toekomstige) functieklasse van een gebied weer. In de Nota Bodembeheer Gemeente Haarlemmermeer zijn voor sommige gebieden Lokale Maximale Waarden vastgesteld.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is geen bodemonderzoek noodzakelijk. De bestaande bedrijfswoning zal niet worden verbouwd of worden vergroot. Tevens wordt er niks bijgebouwd binnen het plangebied. Het voormalige bedrijf en de kassen waren gesitueerd op het achterliggende perceel. In het kader van de beëindiging van het bedrijf en het verwijderen van de kassen dient een bodemonderzoek plaats te vinden. Deze percelen maken echter geen deel uit van het plangebied. Voor het woonperceel bestaat derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van een nieuw bodemonderzoek in het kader van de wijziging van bedrijfswoning naar een particuliere woning en het omzetten van de gronden naar een woonbestemming. Het aspect Bodem vormt op basis van bovenstaande conclusie geen belemmering voor voorliggend plan.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt zes wetten op het gebied van cultureel erfgoed en sorteert hiermee voor op de komende Omgevingswet. Door de wetten te bundelen en een aantal regels te vernieuwen is de wetgeving minder versnipperd. In de Erfgoedwet staat onder andere wat cultureel erfgoed is, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt. De Erfgoedwet gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed. Er is ook erfgoed in ruimtelijke ordening (de leefruimte om ons heen). Hoe Nederland daarmee omgaat staat in de Wabo.

De erfgoedvisie met uitvoeringsprogramma van de Gemeente Haarlemmermeer voor de periode 2020 - 2030 stelt vast dat erfgoed bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving, de aantrekkelijkheid van de gemeente als bezoekslocatie en aan een aangenaam vestigingsklimaat. De basis van de visie is erfgoed als inspiratie en motor voor nieuwe ontwikkelingen.

De archeologienota heeft tot doel een verantwoorde balans te vinden tussen goede omgang met het archeologische erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. In de nota zijn de verhaallijnen met de kernwaarden 'Water en pionieren' en 'Transport en Logistiek' leidend.

Om relevante keuzes te kunnen maken die in lijn zijn met de andere beleidsdoelen die de gemeente zich stelt, zal een integrale afweging plaatsvinden. De volgende speerpunten zijn van belang bij cultuurhistorische en/of archeologische waarden:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;

- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

De gemeente is verplicht om verwachte en aanwezige archeologische waarden mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen. De wetgever geeft de gemeente de vrijheid om naar eigen inzicht vorm te geven aan de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrens. Deze beleidsnota geeft hier invulling aan.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een van oudsher aanwezig glastuinbouwgebied. Het plangebied kent een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit alle historische perioden. Het plan houdt geen aantasting van mogelijke archeologische waarden in omdat er niet in de grond geroerd wordt. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat Archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wro getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gedefinieerd als: "de cumulatieve kans 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 ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

In het Bevi en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen en ammoniakkoelinstallaties.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wro. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen is geregeld via de “Wet Basisnet”, een stelsel van wetten en regels. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de gemeente Haarlemmermeer zijn daarnaast routes voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld.

In aanvulling op de landelijke wet- en regelgeving kent de gemeente Haarlemmermeer ook eigen externe veiligheidsbeleid. Specifiek gaat het om regels over de aanvaardbaarheid en verantwoording van het groepsrisico. Een belangrijk richtsnoer is onder andere dat objecten met niet- of met beperkt zelfredzame personen buiten het invloedsgebied van een risicobron worden geprojecteerd.

Daarnaast biedt risicokaart.nl inzicht in risicosituaties in de leefomgeving. Dit instrument kan gebruikt worden als informatievoorziening om te helpen bij het voorkomen, bestrijden en beperken van de gevolgen van rampen en zware ongevallen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft alleen een wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, er is geen sprake van toenemend gevaar als het aankomt op externe veiligheid.

5.4 Explosieven

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een CE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

Planspecifiek

Bij voorliggend plan zal er niet in de grond gegraven worden, geconcludeerd kan worden dat het aspect Explosieven geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.5 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen. Deze wet neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Dat is niet alleen van belang vanwege het feit dat Nederland is gehouden tot nakoming van zijn internationale verplichtingen, maar ook, omdat de Europese regelgeving een hoog beschermingsniveau van de natuur verzekert, hoger dan de bescherming die vóór de totstandbrenging van de Europese kaders werd geboden door de nationale wetgeving. De taken en verantwoordelijkheden worden in het wetsvoorstel zoveel mogelijk bij de provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. Eén van de verantwoordelijkheden van de provincie is het Natuurnetwerk Nederland, een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden.

Een belangrijk criterium in de wet is 'gunstige staat van instandhouding van een soort'. Daarvan is sprake als:

- uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven, en
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en
- er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

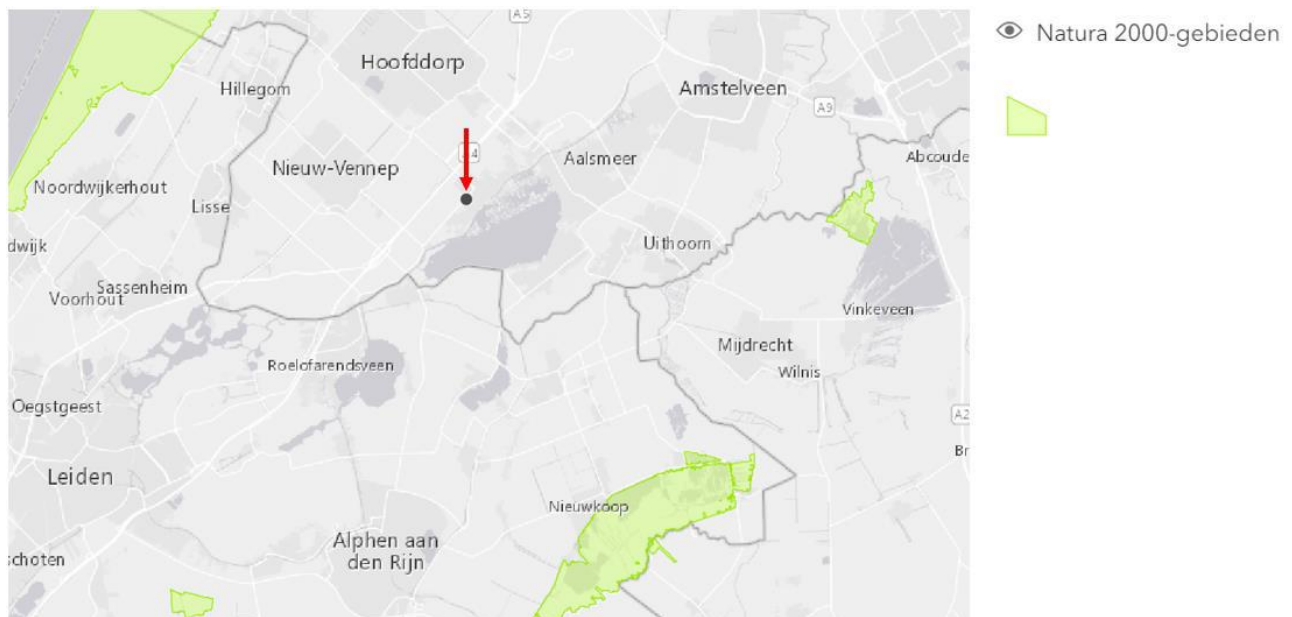
Planspecifiek

Wet natuurbescherming

Voorgenomen ontwikkeling houdt geen kap van bomen, verwijdering van bosschages, demping van sloten en/of sloop van bebouwing in. Er is dan ook geen ecologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect Flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Er kan geconcludeerd worden dat voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden

De aard van het project in relatie tot de afstand tot voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving maken dat er geen sprake zal zijn van stikstofdeposities groter dan de maximale depositiewaarde 0,00 mol/hectare/jaar kunnen optreden. Een Aeriusberekening wordt derhalve niet noodzakelijk geacht voor de ontwikkeling.



Figuur 6. Kaart afstanden Natura 2000-gebieden, plangebied nabij rode pijl (Bron: Natura 2000)

Het aspect beschermde natuurgebieden, waaronder het onderdeel stikstof, vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

5.6 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wgh vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Deze bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan de gemeente een hogere grenswaarde toestaan, de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wgh.¹

¹ Conform artikel 110g Wgh mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wgh vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Spoorweglawaai

In artikel 105 van de Wgh staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben. In artikel 106 en verder van de Wgh staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 55$ dB. Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximaal hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wgh kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wgh en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (hele dag (L_{den}) en 's nachts (L_{night}) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woning is thans aanwezig en wordt niet vergroot, uitgebreid of verplaatst. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. De bestaande geluidgevoelige functie wordt omgezet naar een andere geluidgevoelige functie, een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts is de geluidbelasting kaart van de provincie geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidscontour van wegverkeerslawaai. Het plangebied valt wel, zoals reeds vermeld, binnen de 58 L_{den} contour van Schiphol. Door de beoogde ontwikkeling zal de geluidssituatie ter plaatse niet veranderen. De beoogde ontwikkeling is enkel planologisch van aard, het gebruik van de woning zal derhalve ongewijzigd voortgezet worden. Initiatiefnemer blijft de bewoner van de woning en is zich bewust van de geluidssituatie ter plaatse.



Figuur 7. Uitsnede geluidbelasting kaart, plangebied aangegeven met rode pijl (bron: provincie Noord- Holland).

Het aspect Geluid vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Geur

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan op grond van de Wm.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Beide zijn milieugevoelige objecten. Het plangebied ligt niet binnen en/of nabij een geurcontour. Eveneens zal de nieuwe situatie zal geen geurhinder veroorzaken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Geur geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.8 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals waterleidingen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, en dergelijke. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing ter bescherming van de leiding.

Haarlemmermeer wil dat vergunningplichtige antenne-installaties op een stedenbouwkundig en maatschappelijk verantwoorde wijze ingepast worden in het landschap en de bebouwde

omgeving. Daarom stelt Haarlemmermeer beleidsregels vast voor de plaatsing van antenne-installaties.

De belangrijkste uitgangspunten voor deze beleidsregels zijn:

1. Haarlemmermeer verleent medewerking aan het opbouwen van netwerken voor mobiele telecommunicatie;
2. Met de stedenbouwkundige beleidsregels waarborgen we dat de antenne-installaties op een maatschappelijk aanvaardbare wijze worden geplaatst;
3. Plaatsing van antenne-installaties vindt op planologisch en landschappelijk verantwoorde wijze plaats zodat de aantasting van landschap en horizon zoveel mogelijk wordt beperkt.

Planspecifiek

Bij voorliggend plan word alleen de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen, hierbij wordt ruimtelijk niks gewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat kabels, leidingen en telecommunicatie installaties geen belemmering vormen voor voorliggend plan.

5.9 Licht

Strikte normen voor kunstmatige verlichting in de vorm van afstandsbepalingen zijn er niet. De regelgeving richt zich vooral op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifiek voor bestemmingsplannen is voor sommige activiteiten Hoofdstuk 7 Milieueffectrapportage van de Wm van toepassing. Bijvoorbeeld voor grote projecten waarbij lichthinder kan ontstaan, is kunstmatige verlichting een van de milieuaspecten waarop het een en ander moet worden afgewogen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (auto)wegen, grote oppervlakten met kassen, grote woningbouw projecten, stadsontwikkelingsprojecten of industriegebieden.

De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aan de Aalsmeerderweg zijn al verschillende burgerwoningen aanwezig. Lichtgebruik zal binnen het plangebied nagenoeg hetzelfde blijven. Lichthinder door één woning is minimaal. Geconcludeerd kan worden dat het aspect Licht geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.10 Lucht

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wm. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

Wet milieubeheer (Wm)

In bijlage II van de Wm zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wm. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wm worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)², of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke, op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende

² De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

³ Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Als het echter gaat om de uitbreiding van een bestaand gebouw of een door het gebouw vervulde functie, dan is een eenmalige toename van ten hoogste tien procent van het reeds toegestane aantal personen dat op de desbetreffende locatie verblijft, toegestaan. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

Planspecifiek

Het plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Er hoeft verder niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit zal geen belemmering zal vormen voor voorliggend plan.

5.11 Luchtvaartverkeer

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

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en geluid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten in overeenstemming zijn met het LIB. Het gaat hierbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot externe veiligheid, hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Artikel 49.1. Luchtvaartverkeerzone – LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone – LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol'. Het plangebied is aangewezen als nummer 4 én nummer 5.

Artikel 2.2.1c

Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:

- a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;

- d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

Artikel 2.2.1d

1. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
2. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw. De beoogde ontwikkeling betreft enkel een wijziging van gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het gebruik van de woning zal derhalve voortgezet worden. Initiatiefnemer blijft de bewoner van de woning en is zich bewust van de geluidssituatie ter plaatse. De ontwikkeling is op basis van Artikel 2.2.1c binnen het vlak nummer 4 toegestaan.

Tevens dient er een motivatie plaats te vinden hoe rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is enkel een wijziging van gebruik, en dus geen nieuw beslag op de fysieke ruimte legt. Het aantal mensen wat planologisch gezien aanwezig kan zijn binnen het plangebied wijzigt niet.

Artikel 49.2. Luchtvaartverkeerzone – LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft enkel een wijziging van gebruik. Hierbij vinden geen fysieke wijzigingen binnen het plangebied plaats. Beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten zijn derhalve niet van toepassing.

Artikel 49.3. Luchtvaartverkeerzone – LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft enkel een wijziging van gebruik waardoor de beperkingen met betrekking tot vogelaantrekkende werking niet van toepassing zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de regels zoals opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

5.12 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wm en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt onder geen één van de categorieën van het Besluit m.e.r. Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 5 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden over de locatie en over de milieugevolgen van het plan zoals bedoeld in de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

5.13 Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In 2019 is de Milieuzonering nieuwe stijl opgesteld. Dit rapport is vooruitlopend op de Omgevingswet opgesteld en kan worden toegepast voor het reguleren van

bedrijven in bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte, echter blijft de handreiking uit 2009 nog van kracht.

Planspecifiek

Voorliggend plan bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij zal de agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Aan de linker en rechterzijde van het plangebied zijn al twee woonbestemmingen gelegen, met daartussen het perceel 1585. Dit perceel fungeert als een mandelige erftoegangsweg. Vanuit deze bestemmingen vinden verder geen beperkingen plaats voor voorgenomen ontwikkeling. Door het omzetten van de bestemming naar wonen kunnen omliggende bedrijven mogelijk wel belemmerd worden. Aan de achterzijde van het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', momenteel bestaat het perceel uit graslanden maar hier zijn planologisch gezien kassen mogelijk. De kassen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak neemt in dit geval het gehele bestemmingsvlak in. Volgens de VNG geldt een richtafstand van 30 meter tussen glasopstanden en een woning. In dit geval betreft de afstand tussen de woning en het bouwvlak circa 31 meter. Er wordt dus voldaan aan deze richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.14 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Er worden dus geen extra woningen mogelijk gemaakt. Ook het bouwvlak wijzigt niet. De parkeerbehoefte en oplossing op het terrein wijzigen evenmin. De verkeersontsluiting van het perceel vindt plaats door het overpad.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren komen geen belemmerende voorwaarden.

5.15 Water

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren. Hiermee wordt beoogd vervuiling te voorkomen en te beperken, duurzaam gebruik van water te bevorderen, het aquatische milieu te beschermen en te verbeteren en de effecten van overstromingen en droogte in te perken. De algemene doelstelling is om een goede milieutoestand te bereiken voor alle wateren.

Waterwet (Ww)

De Ww regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Ww de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Ww blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Ww zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Waterbeheerprogramma 6 'water wijst de weg'

In het Waterbeheerprogramma 6 opgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland) is water het leidende principe. Er komen grote (maatschappelijke) uitdagingen zoals klimaatverandering, hoge stikstofuitstoot, afnemende biodiversiteit en de omslag naar een circulaire economie op ons af. Goed waterbeheer speelt bij al deze uitdagingen een belangrijke rol. Water krijgt een meer sturende rol in de ruimtelijke inrichting. Hiermee streeft Rijnland naar een klimaatbestendige leefomgeving, waarin we ook over twintig, vijftig of honderd jaar nog veilig en gezond kunnen wonen, werken en genieten. Hiervoor heeft Rijnland vijf belangrijke kerntaken geformuleerd:

1. Waterveiligheid
2. Voldoende water
3. Schoon water
4. Efficiënte en duurzame waterketen
5. Duurzaam en circulair werken

De opgaven worden opgepakt in samenwerking met onder andere overheden, inwoners, bedrijven en natuurorganisaties.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afval- en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van de Keur Rijnland 2020 is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2020-2035 (SSA)

In de SSA komen de gezamenlijke doelen en ambities van de gemeente en Rijnland naar voren. Zo willen we een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem realiseren. Deze ambitie is uitgewerkt in twee doelen:

1. Het vergroten van klimaatadaptiviteit
2. Het verbeteren van de waterkwaliteit

Door middel van deze twee doelen en acht samenwerkthema's (uiteenlopend van beperken hittestress tot verhogen ecologische waarde) kunnen we gezamenlijk ons watersysteem voorbereiden op weersextremen door klimaatverandering en inzetten op een duurzaam en schoon watersysteem ten behoeve van verschillende functies.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

De gemeente is op grond van de Wm verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

Planspecifiek

Bestaand watersysteem

Navolgend is een uitsnede van de legger van het Hoogheemraadschap opgenomen. Ten noordoosten van het plangebied zijn twee primaire watergangen aanwezig. Deze watergangen worden onderhouden door het Hoogheemraadschap. Voorgenomen plan verandert de loop van deze watergang niet. Tevens heeft het plan geen nadelige impact op het onderhoud van de watergang. Verder is het planperceel niet gelegen in of nabij een waterkering. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien.



Figuur 8. Uitsnede Legger Hoogheemraadschap Delfland, plangebied in rood kader (bron: HH Rijnland).

Voorliggende ontwikkeling betreft enkel een planologische wijziging. Er vindt door voorliggend plan geen fysieke verandering in het plangebied plaats die effect kan hebben op het waterbergend vermogen in het plangebied.

Lozen van afvalwater

In voorliggend plan betreft het enkel huishoudelijk afvalwater. Het systeem voor huishoudelijk afvalwater is thans aangesloten op het (bestaande) rioolstelsel.

Lozen van hemelwater

Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden opgevangen, vastgehouden en geborgen worden op locatie. Alleen het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar de aangrenzende sloot.

Uitloging van bouwmaterialen door regenwater

In voorliggend plan worden geen uitloogbare materialen worden toegepast.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

6 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wro stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Voorliggend plan kan leiden tot planschade in het kader van de Wro. Het planschaderisico is afgedekt door de vrijwaringsverklaring van initiatiefnemer. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

6.2.1 Participatie

Gezien de grootte en de impact van voorliggend plan wordt participatie als niet noodzakelijk geacht.

6.2.2 Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpwijzigingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerpwijzigingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig.

Het voorontwerpwijzigingsplan is op 14 maart 2022 toegezonden aan provincie Noord-Holland. Op 17 maart 2022 heeft de provincie gereageerd:

“Volgens artikel 6.9 mag de bedrijfswoning een burgerwoning worden indien de overige bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden. Indien dat het geval is, en er voor de rest geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, hebben wij geen opmerkingen meer.”

De reactie van de provincie heeft niet tot aanpassing van het wijzigingsplan geleid.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan is 15 augustus 2022 bekendgemaakt en heeft van 16 augustus tot en met 26 september 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft provincie Noord-Holland gewezen op een onvolkomenheid in paragraaf 3.2.2 van de toelichting. Dit is aangepast.

7 Juridische aspecten

7.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Aalsmeerderweg 718' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het wijzigingsplan is gericht op het omzetten van de Agrarische – Glastuinbouw bestemming naar de woonbestemming. Bij het opstellen van voorliggend plan wordt voor de regels verwezen naar vigerend bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving.

7.2 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels.

Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

7.3 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Deze artikelen verwijzen naar het (moeder-)bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de wijzigingsplanregels wordt gemeten.

7.4 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Deze artikelen verwijzen naar het (moeder)bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het wijzigingsplan.

7.5 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat verwijzingen naar de volgende algemene regels:

- de algemene regels;
- de algemene aanduidingsregels

7.6 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. Deze artikelen verwijzen naar het (moeder)bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.7 Handhaafbaarheid

Het wijzigingsplan is een juridisch instrument voor een wijziging in het moederplan. In dit wijzigingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het wijzigingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.