gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een loft/schuurwoning met praktijkruimte aan Turfspoor 5 in Lisserbroek
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Jan Beelen
Collegevergadering	27 september 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0001886

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een loft/schuurwoning met praktijkruimte aan Turfspoor 5 in Lisserbroek.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het planologisch strijdig gebruik van de kavel Turfspoor 5 in Lisserbroek voor de realisatie van een loft/ schuurwoning met praktijk-ruimte. Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen verlenen nadat uw raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op 28 april 2022 heeft uw raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven (2022.0000509). Deze heeft samen met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarom stellen wij uw raad voor de definitieve verklaring af te geven.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor het planologisch strijdig gebruik van de kavel Turfspoor 5 in Lisserbroek voor de realisatie van een loft/ schuurwoning met praktijkruimte.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen

Aanvraag

De aanvraag (OLO-6117327) betreft het planologisch strijdig gebruik van de kavel Turfspoor 5 in Lisserbroek. De initiatiefnemer wil op deze locatie een loft/ schuurwoning met praktijkruimte realiseren. Het is de bedoeling om ter plekke te gaan wonen, met maximaal twee kamers die voor Bed and Breakfast gebruikt kunnen worden. Daarnaast is het de bedoeling om een deel van de loft/ schuurwoning te gebruiken als advies-, coachings- en trainingspraktijk.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan 'Lisserbroek' (NL.IMRO.0394.BPGIbrLisserbroek0-E001) heeft het perceel de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. Er rust geen bouwvlak op dit perceel. Bovendien laat de bestemming de realisatie van een woon-/ werkgebouw niet toe.

Binnen het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid. Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid die artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt. Wij kunnen de omgevingsvergunning pas verlenen nadat de raad heeft verklaard een verklaring van geen bedenkingen te geven voor dit plan. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen verklaring vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560).

Overweging
Onderdeel van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing, waarin is onderbouwd dat het plan past binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing en het ruimtelijk advies zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het ruimtelijk advies is positief. Stedenbouwkundig gezien past dit plan in de gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Lisserbroek. Er wordt voldaan aan de parkeernorm van tien parkeerplaatsen. Er is met een quickscan ecologie en een vervolgonderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad aangetoond dat er geen belemmeringen vanuit ecologie bestaan. De weg Turfspoor heeft een verkeersintensiteit van 500 voertuigen per etmaal. Er wordt voldaan aan de afstand van de woning tot de weg van minimaal twee meter in verband met luchtkwaliteit.
Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op 28 april 2022 heeft uw raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven (2022.0000509). Deze heeft samen met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Procedure
De ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning hebben vanaf 17 juli 2022 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kan daartegen zienswijzen indienen (artikel 3.11 Besluit ruimtelijke ordening).
Als de raad de verklaring afgeeft, zal de omgevingsvergunning verleend worden. De besluiten worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op officielebekendmakingen.nl). Er geldt een beroepstermijn van zes weken.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de raad bevoegd te besluiten over een verklaring van geen bedenkingen. De bevoegdheid om te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Ruimtelijke onderbouwing Turfspoor 5 Lisserbroek
- Ruimtelijk advies Turfspoor 5 Lisserbroek

MEES
RUIMTE & MILIEU

Ruimtelijke onderbouwing

Project	*Turfspoor 5 te Lisserbroek*
Versie	*1.1*
Projectnummer	*20261*
Datum	*6 december 2021*
Auteur	*L.Q. van der Geest LLB*
Controleurs	*S. Elfrink MSc & mr. A. van Dam*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

Bijlagen	3	
1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	historie en bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	6
2.4	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Landschappelijke inpassing	22
4.2	Motivering behoefte (Ladder voor duurzame verstedelijking)	24
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Bodem	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Geluid	29
4.8	Kabels en leidingen	30
4.9	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	32
4.10	Luchtkwaliteit	33
4.11	Natuur	34
4.12	Verkeer en parkeren	37
4.13	Water	40
4.14	(Vormvrije) m.e.r-beoordeling	42
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

1	TecMap, onderzoek externe veiligheid (d.d. 20 oktober 2020)
2	Floor van Vliet, ecologisch onderzoek naar soorten (d.d. september 2020)
3	TerraScan, verkennend bodemonderzoek (d.d. oktober 2020)
4	Mees Ruimte & Milieu, stikstofdepositieberekening (d.d. 9 april 2021)
5	TecMap, akoetisch onderzoek wegverkeerslawaai (d.d. 22 november 2021)
6	Floor van Vliet, onderzoek Rugstreeppad (d.d. 19 juni 2021)
7	Mees Ruimte en Milieu, aanmeldnotitie m.e.r. (d.d. 27 mei 2021)
8	Aanpassingen ruimtelijke onderbouwing versie 1.0 - 1.1 (d.d. 6 december 2021)

1 INLEIDING

In opdracht van WeVe Advies & Management (familie Verkerk) heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een loft/schuurwoning waar tevens gewerkt wordt ter plaatse van het perceel aan het Turfspoor 5 te Lisserbroek. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan het Turfspoor 5 te Lisserbroek. De locatie bevindt zich ten oosten van de Ringvaart en de dorpskern van Lisserbroek. Ten noorden, oosten en zuiden bevinden zich voornamelijk agrarische gronden. Kadastraal gezien staat het perceel bekend als AG1343 van de kadastrale gemeente Haarlemmermeer. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.300 m².

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



Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie globaal (bron: maps.google.nl).



2.2 HISTORIE EN BESTAANDE SITUATIE

Het Turfspoor refereert aan het turfspoorlijntje dat liep om de turf vanaf het land door de Lisserbroekpolder naar de Lisserdijk te vervoeren. Aan de Lisserdijk stonden turfschuren waar de turf werd opgeslagen om vervolgens via de Ringvaart verder verscheept te worden naar Den Haag en Delft. Na de droogmaking werd de Haarlemmermeer zo regelmatig en recht mogelijk verkaveld. Ook de sloten werden zo recht mogelijk afgegraven. Zo werd het land in langwerpige en even grote rechthoeken verdeeld, op twee oude historische wegen na, waarvan het Turfspoor er één is. Turfspoor volgt de oude grens tussen de Lisserbroekpolder en het Haarlemmermeer. De landtong die het oostelijk deel van de polder vormde werd halverwege de negentiende eeuw weliswaar deel van de Haarlemmermeer, maar de afwijkende verkaveling en bodem zijn tot op heden goed waarneembaar. Aan de zijde van het oude land is een veel kleinschaliger landschap aanwezig. De omgeving van Turfspoor 5 bestaat uit percelen met woningen en siertuinen, boomgaardjes, bloembollenteelt en bloemen-/plantenteelt in kassen.

Het perceel van circa 1.300 m² aan het Turfspoor 5 is momenteel braakliggend. In het verleden is een kwekerij gevestigd geweest op het perceel. Langs het Turfspoor loopt een vrij smalle sloot. Het perceel was recentelijk in gebruik als paardenweitje, maar ligt nu braak.

Figuur 3. Huidige situatie (bron: maps.google.nl).



2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het doel is om ter plaatse van de locatie een woning te realiseren. De beoogde woning wordt gerealiseerd als loft/schuurwoning en heeft een oppervlakte van circa 9 bij 20 m. Omdat de wens bestaat om te werken vanuit huis, zal in de woning tevens ruimte zijn om te werken. Het betreft dus een loft- of schuurwoning voor wonen én werken. De werkruimte wordt ingericht als zelfstandig adviespraktijk, voor het coaching en het trainen van groepen mensen en het voeren van overleggen. De maximale groepsgrootte is circa 8 personen. Daarnaast zijn twee kamers ingericht ten behoeve van een Bed and Breakfast (B&B).

Toelichting maatschappelijke visie

De overlegruimte zal naast advieswerk, tevens worden gebruikt voor trainingen op het gebied van het christelijke geloof (bijvoorbeeld als avondonderwijs). De visie voor Lisserbroek is om niet vanuit één bepaalde richting of denominatie een christelijke geloofsgemeenschap te vormen, maar los van specifieke achtergrond christenen en niet christenen te verbinden en samen te werken aan het goede voor het dorp en de mensen die er wonen. Daarbij heeft de familie Verkerk alle mensen op het oog: arm en rijk, laag- en hoogopgeleid, jong en oud, werkloos of werkend, los van culturele achtergrond, taal of ras, wel of niet anders geaard. Niet denkend vanuit macht of status, maar dienstbaar, opbouwend, elkaar bemoedigend, met oog voor de nood die er is bij mensen in de samenleving (eenzaamheid, ziekte, pijn, werkeloosheid). Vertrekpunt is Gods liefde voor mensen en de liefde voor mensen om ons heen. Vanuit deze visie wordt gezocht naar mensen die willen samenwerken en bouwen aan een gemeenschap van huiskringen waar mensen het leven vieren, hun geloof delen, met elkaar eten en het goede voor het dorp en haar inwoners zoeken en praktisch maken. Deze manier is kleinschalig en niet afhankelijk van financiële middelen of grote gebouwen. Er is geen dorp of stad in Nederland met ca. 10.000 tot 12.000 inwoners waar maar één gemeenschap van christenen is. De familie Verkerk hoopt dit in Lisserbroek met anderen die achter de visie staan vorm te gaan geven. De woning aan het Turfspoor wordt de plek van waaruit de opbouw en start gaat plaatsvinden. De familie Verkerk gaat dus zelf wonen en werken in de woning.

Bed and Breakfast

De B&B kamers hebben een eigen badkamer en maken gebruik van een gezamenlijke keuken. De kamers hebben een oppervlak van ca. 16-20 m² inclusief badkamer.

Duurzaamheid

Het plan omvat naast de (duurzame) maatschappelijke visie, ook andere duurzaamheidsaspecten. De woning wordt volledig energieneutraal zonder gasaansluiting gerealiseerd. Energie wordt opgewerkt door ca. 32-40 zonnepanelen en verwarming vindt plaats door een luchtwarmtepomp. Op dit moment wordt nog onderzocht of een vorm van energieopslag kan worden gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en natuurlijke materialen, zoals hout. Vrijkomende verhardingsmaterialen worden zo veel mogelijk hergebruikt. Het hemelwater wordt daarnaast geïnfiltreerd door toepassing van infiltratiebuizen. Om overbodig hekwerk te voorkomen worden bovendien hagen geplaatst. De sloot langs het Turfspoor zal worden onderhouden als natuurlijke oever. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op onverharde gronden en uit het zicht. Bij de woning worden twee laadpalen geplaatst voor het opladen van elektrische voertuigen. Voor de gasten van de B&B kamers worden fietsen beschikbaar gesteld zodat de gasten per fiets een rondje door de Bollenstreek kunnen fietsen of bijvoorbeeld het Keukenhof kunnen bezoeken.

Figuur 4. Schets toekomstige situatie (bron: ENZO architectuur & interieur, schetsontwerp, d.d. 2 december 2021).



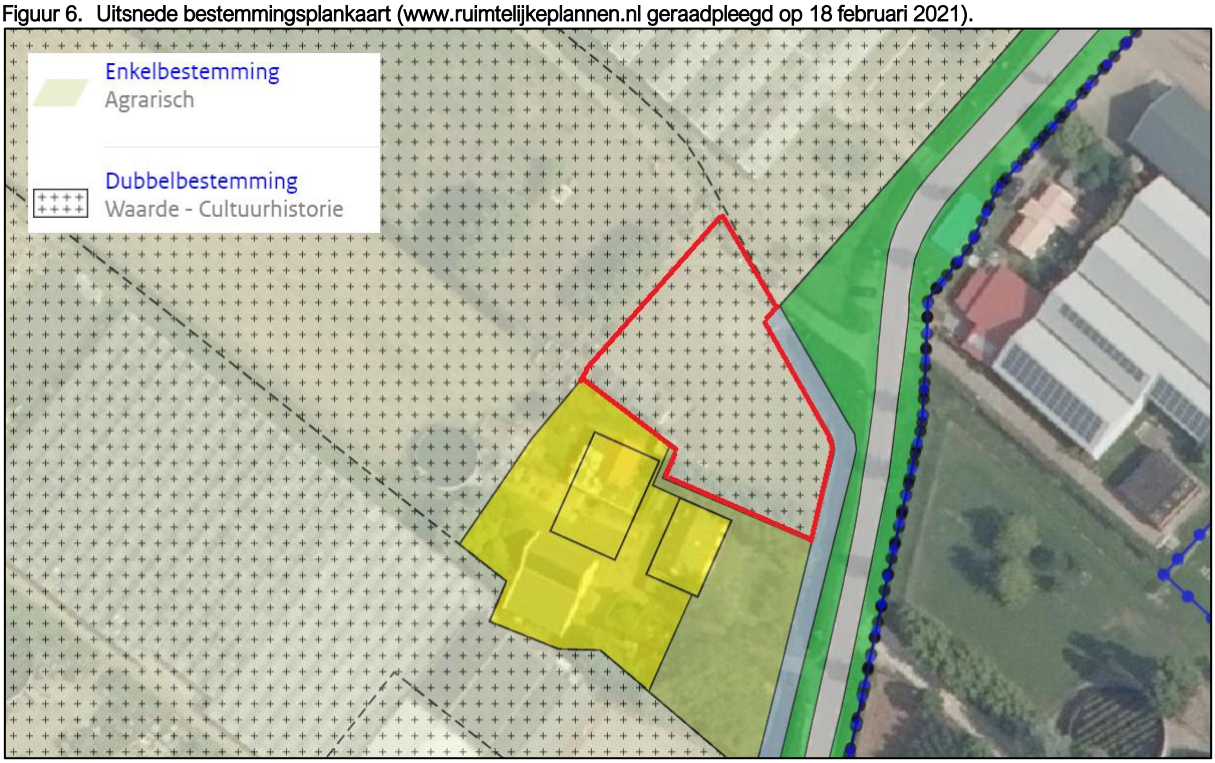
Figuur 5. Schets toekomstige situatie (bron: ENZO architectuur & interieur, schetsontwerp, d.d. februari 2021).



2.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan ''Lisserbroek'' vigerend. Dit plan is op 24 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. De projectlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch', met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Er geldt geen bouwvlak. Figuur 6 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 18 februari 2021).



Artikel 3: Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;
b. een agrarische bedrijfswoning;

met (de) daarbij behorende:

c. verhardingen;
d. paden;
e. groen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

g. een atelier, museum en het houden van cursussen en workshops voor particulieren en bedrijven is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
h. glastuinbouwbedrijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
i. hoveniersbedrijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
j. een houtbewerkingsbedrijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbewerkingsbedrijf';
k. een vulpunt voor een bovengrondse propaantank van 3 m² of groter uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt - propaan'.

Artikel 20: Waarde – Cultuurhistorie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit een verkaveling in smalle, wisselende percelen met bijbehorende kleine waterlopen.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van de loft- of schuurwoning voor wonen en werken is op een aantal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- De bestemming. Wonen is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming;
- De bebouwingsmogelijkheden. Ter plaatse van de locatie is geen bouwvlak opgenomen. Er gelden geen bebouwingsmogelijkheden.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’. Bij het doorlopen van de planologische procedure dient tevens rekening te worden gehouden met het bepaalde ten aanzien van cultuurhistorie. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van voorliggende rapportage.

3 RUIMTELIJK BELEID

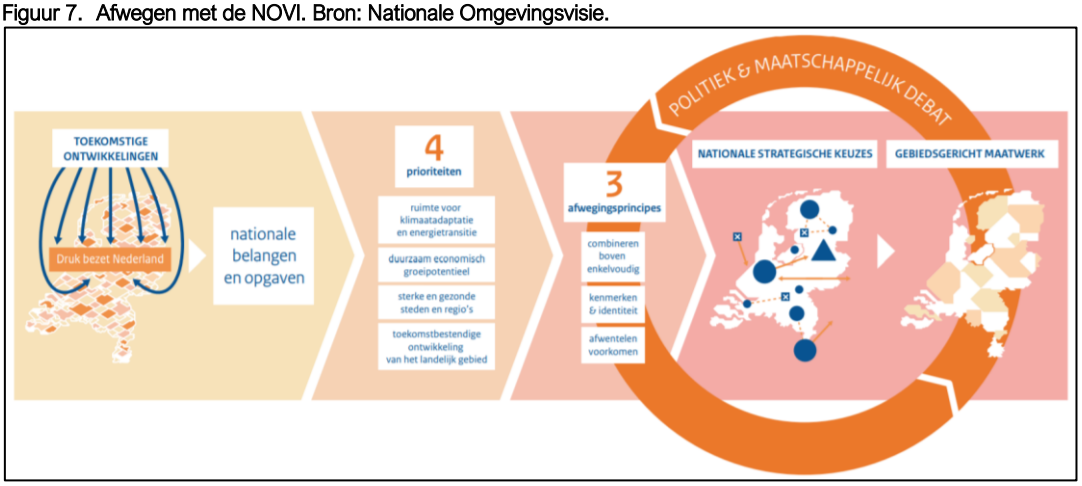
3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 7. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Op het projectgebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie niet relevant voor het projectgebied aan het Turfspoor 5 te Lisserbroek.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien. Op basis van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevindt het plangebied zich binnen twee radarverstoringsgebieden, namelijk: radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP en radarverstoringsgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol. Een bouwhoogte van max. 9 meter vormt geen verstoring voor deze radars.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.4 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

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. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van Schiphol en de beperkingen van het LIB voor deze ontwikkeling.

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. De locatie ligt wel binnen het aangegeven beperkingsgebied op de maatgevende kaart toetshoogtes, vanwege radar. Gezien de hoogte van de beoogde woning, max. 9 meter, vormt dit geen risico voor de planvorming.
De beperking betreffende vogel aantrekkende werking speelt niet. Wel is de beperking voor windturbines en lasers van kracht maar gezien het planvoornemen vormt dit geen probleem. Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vormt geen beperking voor het planvoornemen.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofdambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio’s, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling, namelijk de realisatie van één woning waar tevens gewerkt wordt, is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie en draagt (minimaal) bij aan de woningbouwbehoefte.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

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. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van belang:

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen
Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:
a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

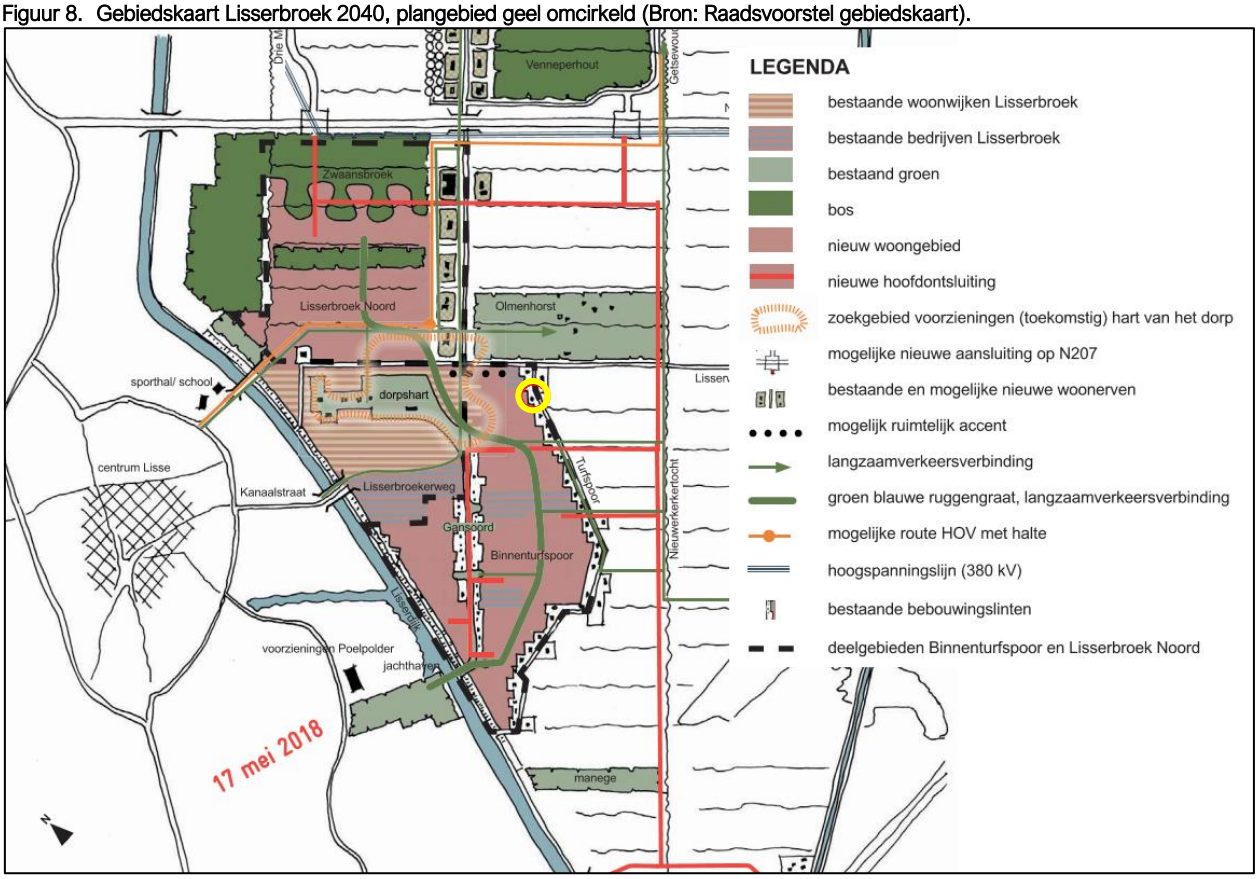
Artikel 6.9 MRA landelijk gebied
1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
(…)

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’ (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

De projectlocatie is gelegen in het landelijk gebied, en het MRA landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een woon-werk gebouw aan het Turfspoor. Het Turfspoor is in 2018 door de gemeenteraad reeds aangewezen als locatie voor het realiseren van nieuwe woningen. In het

Raadsvoorstel 2018.0031947 van 5 juni 2018 staat het volgende beschreven: *De druk op de woningmarkt is in onze regio hoog. Zoals verwoord in de nota over versnelling woningbouw willen we zorgen voor nieuwe harde plancapaciteit, ofwel bestemmingsplannen op basis waarvan woningen gebouwd kunnen worden. In het Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West was al prioriteit gegeven aan de uitwerking van de wijk Binnen Turfspoor (ten westen van Turfspoor). In de nota over de versnelling van de woningbouw hebben wij daarnaast ook prioriteit gegeven aan de uitwerking van Lisserbroek Noord (ten westen van de Uweg).* Zowel ten westen van de Uweg als ten westen van Turfspoor zijn gronden aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw. Het gaat om de gebieden Lisserbroek Noord en Lisserbroek Binnen Turfspoor. Uiteindelijk zullen marktpartijen concrete woningbouwplannen voor deze gebieden uitwerken. Voor de uitwerking van deze plannen zijn kaders nodig. Gelet op de ambities uit het Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West vraagt de ontwikkeling van het toekomstige Lisserbroek om een visie op bereikbaarheid en voorzieningen, vooral in relatie tot de gemeente Lisse. De Gebiedskaart geeft daarom onze visie weer op de toekomstige infrastructuur en de ontwikkeling van voorzieningen.

Figuur 8. Gebiedskaart Lisserbroek 2040, plangebied geel omcirkeld (Bron: Raadsvoorstel gebiedskaart).



De gemeente Haarlemmermeer heeft afstemming gehad met de provincie. Hiervan is verslag gelegd in documentnummer 21042708 d.d. 14 oktober 2021. Daaruit blijkt dat het provinciale beleid (MRA landelijk gebied) geen obstakel vormt voor onderhavige ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de voorwaarde om maximaal 2 B&B kamers te realiseren. Derhalve maakt de beoogde ontwikkeling niet meer dan 2 B&B kamers mogelijk. Ook is de ontwikkeling passend binnen de gebiedsvisie Lisserbroek 2040.

De realisatie van één loft/schuurwoning zorgt ervoor dat het gebied haar landelijke uitstraling blijft behouden, maar wel bijdraagt aan de realisatie van de woningbouwopgave. Het gebied aan het Turfspoor zal in de toekomst kunnen worden gezien als overgangsgebied tussen dorp (Lisserbroek) en polder. De loft/schuurwoning past in dit beeld, zonder dat de verkavelingsstructuur wordt gewijzigd. Omdat de ontwikkeling deel uitmaakt van een grotere herontwikkeling, namelijk het gebied Binnenturfspoor, is geen

sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Artikel 6.4 en art. 6.9 zijn daarom niet van toepassing. Op grond van artikel 6.3 kan uitsluitend worden voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Omdat het Binnenturfspoor zowel is aangewezen in de Structuurvisie Haarlemmermeer, als de Woonvisie en de Gebiedskaart Lisserbroek 2040, kan dit worden bevestigd. De provincie is van de Gebiedskaart op de hoogte en ook actief partner in de gebiedsontwikkeling. Onder andere door hun betrokkenheid bij het doortrekken van de HOV-lijn Noordwijk Schiphol. De ontwikkeling is daarom in lijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Wel dient art. 6.59 in acht genomen te worden vanwege de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. Op grond van lid 4 van dat artikel bevat de toelichting van een ruimtelijk plan een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 4.1; landschappelijke inpassing.

3.2.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening van Noord-Holland.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. Per 'ensemble' worden de structuren, context, ontstaansgeschiedenis, kernwaarden, dynamiek en ambities besproken.

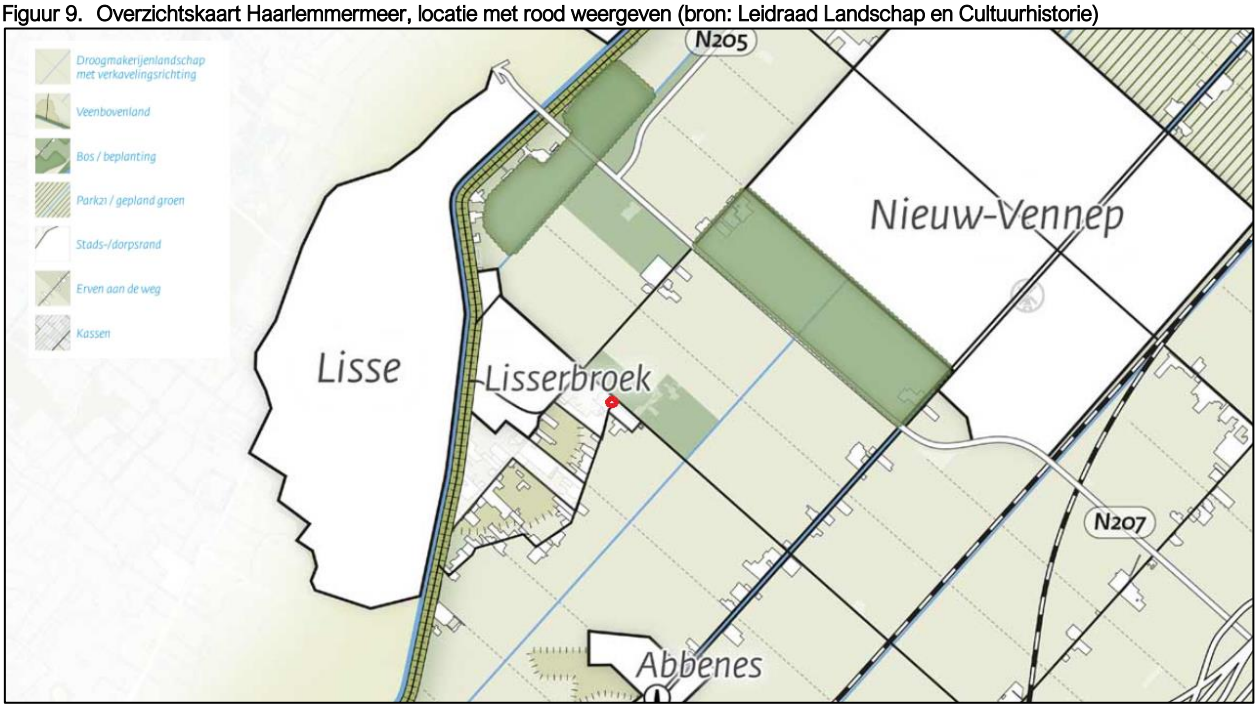
3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De Haarlemmermeerpolder is een grote droogmakerij met een rechtlijnige verkavelingsstructuur ten zuidwesten van Amsterdam. De polder is onderdeel van het woon- en werklandschap van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en biedt plaats aan de luchthaven Schiphol met al haar bijkomende dynamiek. Snelwegen (A4/A44/A5/A9), spoorwegen en start- en landingsbanen vormen een relatief nieuwe laag in de polder, die steeds meer het beeld van de polder bepaalt. De Ringvaart vormt de begrenzing van de droogmakerij en is onderdeel van de boezem. De Stelling van Amsterdam met de Geniedijk loopt schuin door de polder. De belangrijkste aandachtspunten van dit ensemble zijn de kwaliteit van de leefomgeving en de relatie tussen de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuren en de nieuwe ontwikkelingen in de polder.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Figuur 9. Overzichtskaart Haarlemmermeer, locatie met rood weergeven (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Houd bij de inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen rekening met de bestaande kenmerken van de polder: vaarten, tochten, linten en dwarswegen en het onderliggend verkavelingspatroon. Aanvullingen op deze structuur moeten kwaliteit toevoegen.
- Houd de overgang tussen bovenlanden en poldergrid herkenbaar en beleefbaar (denk aan de verschillen in verkaveling, hoogteverschillen, gestuwde waterhuishouding en grondgebruik).
- Neem de veenweideverkaveling als uitgangspunt bij ontwikkeling op de bovenlanden.
- Situeer eventuele ruimtelijke ontwikkelingen aan de polderlinten en houd de dwarswegen juist vrij van bebouwing. De polderlinten worden gekenmerkt door boerenerven, eenzijdige laanbeplanting en sloten langs de weg. Een dwarsweg wordt gekenmerkt door een naastgelegen tocht, laanbeplanting tussen de tocht en de weg en heeft (op een paar uitzonderingen na) nauwelijks bebouwing.

3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van een loft- of schuurwoning voor wonen en werken op een perceel dat momenteel in gebruik was als paardenweide. De ontwikkeling brengt geen verandering aan de bestaande kenmerken van de polderstructuur, zoals vaarten, linten en dwarswegen. De huidige verkaveling blijft dan ook in stand. Het Turfspoor kan gezien worden als een polderlint en niet als een dwarsweg. Aan het Turfspoor zijn namelijk diverse boerenerven (ingericht als bedrijfsperceel) gesitueerd. Langs het Turfspoor loopt een vrij smalle sloot. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (vastgesteld in oktober 2012) worden de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente beschreven.

De Structuurvisie gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol,

ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus – haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als aantrekkelijke ontmoetingsplaats.

De structuurvisie beschrijft daarnaast de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

Figuur 10. Overzichtskaart Structuurvisie, locatie met rood weergeven (bron: Structuurvisie Haarlemmermeer 2030).



In het westen van de polder moeten in hoge ruimtelijke kwaliteit groen, water en woningen gecombineerd worden. Het is hierbij van belang om de voor de polder zo kenmerkende atypische stedelijkheid te bewaken en vast te houden aan de bestaande kernenstructuur. In het geval van zogenaamde dubbeldorpen moet ook de relatie met de dorpen aan de overkant worden meegenomen en versterkt. Het zoekgebied voor wonen, water en groen strekt zich uit over de bedrijfsbebouwing van Cruquius. Voor de zware bedrijfsbebouwing bij Cruquius gaat de gemeente Haarlemmermeer vooralsnog uit van een bedrijfsbestemming. Op langere termijn is de gemeente voorstander voor een omzetting van dit gebied naar een woonfunctie. Dit gebied kan een schakelfunctie bekleden in zowel de lokale als de regionale bereikbaarheid, door verknoping van het infrastructuurnetwerk van het zuidwestelijke deel van de Metropoolregio Amsterdam met dat van de

Bollenstreek.

Figuur 11. Integrale gebiedsopgave met woningbouw (bron: Structuurvisie Haarlemmermeer 2030)



3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in een zoekgebied voor een mix van woningbouw, water en groen. Het is hierbij van belang om de voor de polder zo kenmerkende atypische stedelijkheid te bewaken en vast te houden aan de bestaande verkavelingsstructuur. Tegelijkertijd is de locatie wel aangewezen als gebied voor woningbouw. De realisatie van één loft/schuurwoning zorgt ervoor dat het gebied haar landelijke uitstraling blijft behouden, maar wel bijdraagt aan de realisatie van de woningbouwopgave. Het gebied aan het Turfspoor zal in de toekomst kunnen worden gezien als overgangsgebied tussen dorp (Lisserbroek) en polder. De loft/schuurwoning past in dit beeld, zonder dat de verkavelingsstructuur wordt gewijzigd.

3.3.1.2 Conclusie

Het voorgenomen project is in lijn met de Structuurvisie van Haarlemmermeer.

3.3.2 Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer

De ambities voor het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer van de komende vijf jaar komen voort uit de regionale bouwtaak, lokale omstandigheden en vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Na de kredietcrisis van 2007-2012 leek er aanvankelijk geen grote nieuwe bouwproductie nodig. Inmiddels is de economische situatie verbeterd. Er is nu sprake van schaarste in alle prijs- en eigendomssegmenten.

In juli 2019 heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio aan de lat staat om voor het jaar 2040 230.000 nieuwe woningen in alle prijssegmenten bij te bouwen. Op basis van de plancapaciteit kunnen in Haarlemmermeer tussen tot 2040 circa 20.000 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Om dit te bereiken is een versnellingsoperatie gestart.

Naast de realisatie van 20.000 woningen binnen twintig jaar, streeft de gemeente Haarlemmermeer in haar visie naar:

- grote en diverse bouwstroom realiseren;
- diversiteit in woonmilieus;

- diversiteit in prijs- en eigendomssegmenten;
- vitale en kwalitatief goede woningvoorraad in wijken en kernen;
- beschikbaarheid van betaalbare woningen;
- goede huisvesting van aandachtsgroepen.

3.3.2.1 Relatie tot het project

Conform het Woonbeleidsprogramma is Lisserbroek aangewezen als een contrastdorp. Een contrastdorp betreft een oud-dorp met ruimtelijk gescheiden aangroei van nieuwbouw. Het bestaat uit twee sterk van elkaar verschillende componenten: enerzijds oude dorpsgedeelten, ontstaan langs doorgaande polderwegen en langs de Ringdijk, anderzijds moderne wijken met meer compacte bebouwing.

Daarnaast is het Turfspoor ook aangewezen als een locatie waar in de periodes 2023-2026, 2029-2032 en 2030-2033 sprake zal zijn van drie grote gebiedsontwikkelingen met respectievelijk 380, 375 en 380 woningen. Echter is er een indicatief aantal van 1.200 woningen opgenomen voor het Turfspoor. In deze omgeving is dus woningbouw beoogd. Het toevoegen van één woning binnen het plangebied sluit aan bij de woningbouwopgave voor het Turfspoor, maar ook bij de woningbouwopgave voor de gemeente Haarlemmermeer: 20.000 nieuwe woningen tot 2040. In het Woonbeleidsprogramma is het Turfspoor niet aangemerkt als landelijk gebied, maar juist als centrum dorps.

3.3.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Haarlemmermeer.

3.3.3 Gebiedskaart Lisserboek 2040

Om vormt te geven aan de woningbouwlokatie Lisserbroek is gebruik gemaakt van een drie-hoeksoverleg. Aan dit overleg namen drie partijen deel: marktpartijen, dorpsvertegenwoordigers uit Lisserbroek en de gemeente Haarlemmermeer. Dit samenwerkingsverband was gebaseerd op co-creatie: met ongelijke rollen hebben de drie partijen op gelijkwaardige basis samen gewerkt aan de totstandkoming van de producten. Zo is eerst een plan van aanpak opgesteld met daarin de werk-wijze, producten en verantwoordelijkheden van elke partij. En vervolgens het 'Ambitiedocument Lisserbroek'. In juni 2016 heeft de gemeenteraad dit document vastgesteld als eerste deel van het globale kader voor de ontwikkeling van Lisserbroek. Het tweede deel, eveneens in co-creatie op-gesteld, betreft de 'Gebiedskaart Lisserbroek 2040' met de gezamenlijk geformuleerde ambities voor de ontwikkeling van Lisserbroek als 'Parel aan de Ringvaart'.

De woningbouwbehoefte in de regio is onverminderd groot. In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2040 zijn woningbouwlocaties aangegeven waaronder bij Lisserbroek. Dit dorp aan de Ringvaart zal in de komende jaren uitgebreid worden met twee woonwijken: de wijk Binnen Turfspoor, gelegen tussen de Lisserdijk en het Turfspoor, en de wijk Noord, gelegen ten noorden van de Lisserweg tussen de Ringvaart en de IJweg. Deze woningbouwlocaties maken onderdeel uit van het Uitvoeringsplan Haarlemmermeer West 'Parels aan de Ringvaart', net zoals Beinsdorp, Zwaanshoek en Cruquius. De inzet is het creëren van dubbeldorpen met de gemeenten aan de overzijde van de Ringvaart. Voor Lisserbroek betekent dit dat de sociale en fysieke relatie met Lisse, met name op het gebied van voorzieningen, verder ontwikkeld wordt maar met behoud van het eigen karakter van Lisserbroek.

In Binnenturfspoor is het van belang dat de oriëntatie van de agrarische kavels, de fijnmazigheid en de aanwezigheid van het water en de aanwezigheid van water als landschappelijk element niet verloren gaat. Datzelfde geldt voor de korrelige bebouwingsstructuur en de daarbij behorende doorzichten van Turfspoor, Gansoord en de ringdijk.

3.3.3.1 Relatie tot het project

Het gebied Binnenturfspoor wordt de komende jaren ontwikkeld tot een woongebied. De projectlocatie bevindt zich in het overgangsgebied tussen het nieuwe woongebied en de oostzijde van het Turfspoor, welke

in gebruik blijft als agrarische gronden. Het lint maakt volgens de gebiedskaart onderdeel uit van het bestaande bebouwingslint. Van belang is dat de oriëntatie van de kavel en de aanwezigheid van water als landschappelijk element niet verloren gaat. Dit is het geval; de beoogde bebouwing sluit mooi aan bij de stedenbouwkundige structuur en het karakter van Turfspoor. Dit blijkt ook uit de motivering van de landschappelijke inpassing, welke plaatsvindt in paragraaf 4.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.3.3.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Gebiedskaart Lisserbroek 2040.

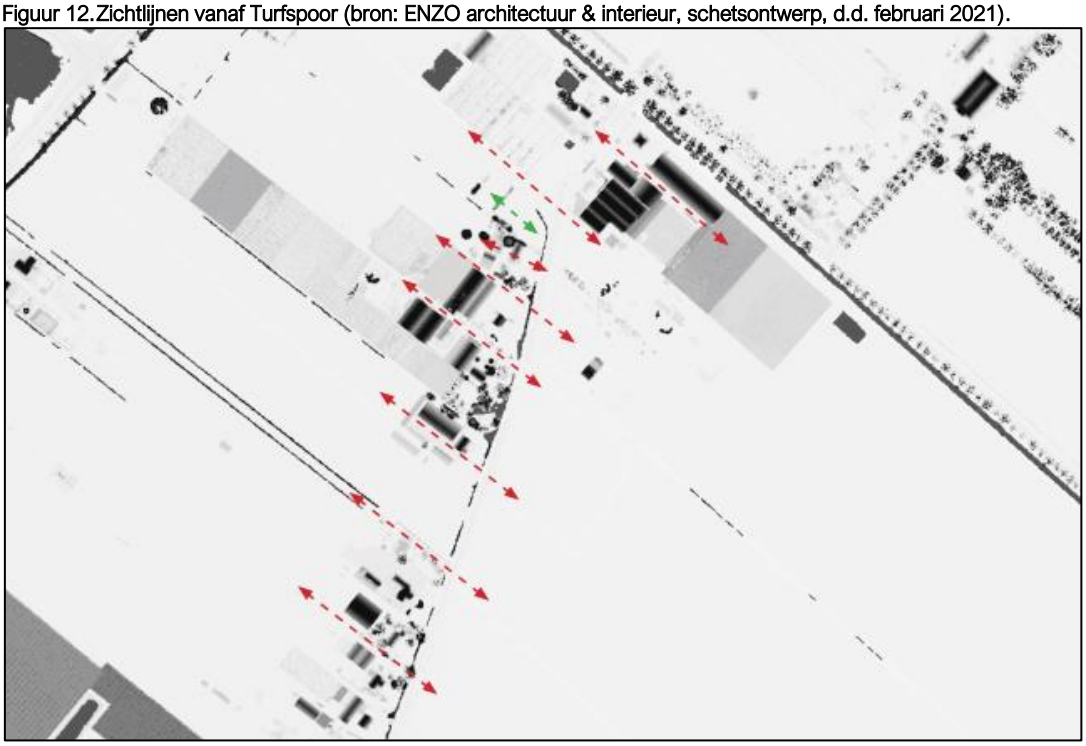
4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Historie Turfspoor

Het gebied waartoe nu Lisserbroek en omgeving gerekend wordt, stond in vroegere tijden bekend als Abdissenbroec. Dit was een ambacht, behorende aan het vrouwenklooster van Rijnsburg. In het midden van de vorige eeuw behoorde een groot deel van dit gebied tot de vervening of turfmakerij, de Lisserbroekerpolder. Vóór de drooglegging van Haarlemmermeer vormde deze ongeveer 200 ha grote polder een ver vooruitstekend stuk oeverland. Bodemkundig behoorde het tot de zogenoemde restveengronden. Hiermee zijn de vooral aan de rand van Haarlemmermeer voorkomende overblijfselen van het dikke veenpakket bedoeld dat dit gebied eens grotendeels heeft bedekt. Stukken van dit oude, reeds bestaande land werden bij de drooglegging van Haarlemmermeer mede ingedijkt om te voorkomen dat ringdijk en ringvaart een te gekronkeld beloop zouden krijgen. De polderpioniers uit de 19e eeuw vestigden zich voornamelijk aan de hoofdontsluitingswegen van het gebied; de Ringdijk en de Lisserweg. Na de inpoldering vestigden zich ook al snel nieuwe bewoners aan het Turfspoor, een grens tussen het oude land en de nieuwe polder. De naam Turfspoor verwijst letterlijk naar wat hier vóór 1850 gebeurde: via een klein spoorlijntje werden de turven afgevoerd die in dit gebied gewonnen werden. Incidenteel vestigde men zich midden in het gebied, aan het eind van ontsluitingspaden vanaf de Lisserdijk.

Figuur 12.Zichtlijnen vanaf Turfspoor (bron: ENZO architectuur & interieur, schetsontwerp, d.d. februari 2021).



Het gebied ten zuiden en ten oosten van de dorpskern van Lisserbroek tot aan het Turfspoor is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een historisch-geografisch vlak van hoge waarde. De verkaveling van het oude land is gehandhaafd te midden van de rationele verkaveling uit de 19e eeuw. Dat is

ook de reden dat de gronden op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Lisserbroek’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ hebben gekregen. Deze voor ‘Waarde - Cultuurhistorie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit een verkaveling in smalle, wisselende percelen met bijbehorende kleine waterlopen.

Het perceel ligt aan het Turfspoor, aan het eind van een smal perceel met aan beide zijden kleine waterlopen. Het Turfspoor met zijn afwisselende bebouwing met vrijstaande woningen met op het erf grote en kleine boerenschuren en kassen, allemaal in dezelfde richting liggend t.o.v. de rationele polderverkaveling. De smalle percelen zijn ook de basis geweest voor het ontwerp op dit perceel. Een grote slanke schuurwoning die in dezelfde richting gedraaid staat als de rest van de bouwblokken. Een woning met meerdere functies: *“werken en wonen met meerdere personen, kleine gezinnen onder één dak”.* Zoals dit ook ten tijde van de turfstekerij het geval zal zijn geweest.

Figuur 13. Schets toekomstige situatie (bron: ENZO architectuur & interieur, schetsontwerp, d.d. februari 2021).



Dit perceel ligt op een markant punt aan het Turfspoor. De weg buigt ter plaatse af naar het zuiden zodat wanneer deze wordt ingereden vanaf de Lisserweg als het ware tegen het perceel “wordt aangereden”. Het ontwerp, de positie en de indeling van de schuurwoning op het perceel biedt daarom een enorme kans om iets bijzonders te realiseren. Gekozen is om de hoofdentree in het verlengde van het Turfspoor te plaatsen. Deze entree zal daarom ook een markant ontwerp krijgen. Aan de Turfspoorzijde vindt het wonen plaats, met uitzicht op de oorspronkelijke polder en in de rest van de schuurwoning werken en tijdelijk wonen. De kap krijgt een a-symmetrische vorm. De bebouwing sluit daarom mooi aan bij de stedenbouwkundige structuur en het karakter van Turfspoor. De goothoogte zal circa 4 meter worden en de nok circa 9 meter zoals dat gebruikelijk is bij de diverse schuren langs het Turfspoor.

Het parkeren zal zoveel mogelijk uit het zicht achter op het terrein plaatsvinden in een woonerfachtige setting, waarbij geen strakke parkeerindeling wordt gehanteerd. De verharding zal bestaan uit grint/basalt in combinatie met industrieplaten. De parkeerplaatsen zullen omzoomd worden door hagen.

4.2 MOTIVERING BEHOEFTE (LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING)

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat een loft- of schuurwoning voor wonen en werken en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, hoeft de behoefte aan de ontwikkeling niet te worden aangetoond. Daarnaast blijft de nut en noodzaak met het oog op een goede ruimtelijke ordening van belang. Het nut en de noodzaak is gebleken uit de voorgaande beleidsparagrafen, in samenhang met paragraaf 2.3 omtrent de toekomstige situatie.

4.2.3 Conclusie

De nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling is voldoende aangetoond. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt dan ook geen belemmering.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvedère (1999)
Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvedère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie
Ter plaatse van het projectgebied bevinden zich geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. De gronden kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologie.

Cultuurhistorie
Het gebied ten zuiden en ten oosten van de dorpskern van Lisserbroek tot aan het Turfspoor is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een historisch-geografisch vlak van hoge waarde. De verkaveling van het oude land is gehandhaafd te midden van de rationele verkaveling uit de 19e eeuw. Dat is ook de reden dat de gronden op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Lisserbroek' de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' hebben gekregen. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit een verkaveling in smalle, wisselende percelen met bijbehorende kleine waterlopen. Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van deze gronden, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In principe mag niet gebouwd worden ter plaatse van de gronden wanneer als gevolg van de bouwwerkzaamheden onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een loft- of schuurwoning voor wonen en werken, waarbij de huidige verkaveling in stand blijft. Bij het ontwerp van de woning en de landschappelijke inpassing zijn de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gebruikt. Doel is om deze waarden juist te versterken (zie tevens paragraaf 4.1). De sloot aan het Turfspoor blijft tevens behouden. Vanwege de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

4.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat

hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Agrarisch'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Agrarisch' en 'Wonen'. Tegenover de projectlocatie is een bedrijfsbestemming gelegen. Omdat het plangebied ligt in een gebied waar verschillende activiteiten naast elkaar voorkomen (wonen, teelt in kassen, nutsvoorzieningen en agrarisch) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied.

Beoordeeld dient te worden of voor de woningen vanwege omliggende bedrijvigheid een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en of de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Aan het Turfspoor bevinden zich voornamelijk glas- en tuinbouwbedrijven, al dan niet met kassen, boomkwekerijen en teelt van groenten en fruit. Aan Turfspoor 19 is daarnaast een kwekerij gevestigd. Tegenover de locatie bevindt zich een bedrijfsbestemming ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Voor tuinbouw (met kassen) geldt op basis van de VNG-richtafstandenlijst (SBI-code 2008 011, 012, 013) milieucategorie 2. Binnen gemengd gebied geldt daarvoor een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan, voor zowel de kassen ten noorden al ten zuidoosten van het plangebied.

Aan de richtafstanden uit de VNG wordt voldaan. Echter geldt dat voor de kwekerij aan Turfspoor 19 op grond van het Activiteitenbesluit afstanden moeten worden gehanteerd tussen het bedrijf en bepaalde geurgevoelige objecten (zoals woningen). In het Activiteitenbesluit zijn voor de opslag van meer dan 3 m³ aan agrarische bedrijfsstoffen de volgende afstandseisen gehanteerd i.v.m. geur:

- 100 meter afstand tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen, of

- 50 meter afstand tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor het plangebied geldt dat het om een locatie buiten de bebouwde kom gaat. Derhalve dient een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten aangehouden te worden. De afstand tussen de toekomstige gevel van de woning en de op de luchtfoto's zichtbare kassen aan nummer 19 bedraagt circa 47 meter. Echter zijn er tussen het plangebied en de kwekerij aan Turfspoor 19 twee reeds bestaande woningen gelegen (aan het Turfspoor 15 en 15A). De woningen bevinden zich precies in de lijn tussen de kwekerij en het plangebied, waardoor de kwekerij reeds rekening dient te houden met geurgevoelige objecten op een afstand binnen 50 meter van de inrichting. Het voorkomen van de opslag van agrarische bedrijfsstoffen van meer dan 3 m³ is derhalve op basis van het Activiteitenbesluit uitgesloten aan de oostzijde van het plangebied, nabij Turfspoor 15 en 15A. De planlocatie zal daarom geen hinder ondervinden van eventuele geuroverlast als gevolg van de opslag van agrarische bedrijfsstoffen. Volledigheidshalve is gebleken dat de kassen van Turfspoor 19 afgelopen inmiddels zijn gesloopt, vooruitlopend op nieuwe ontwikkelingen.

Ter plaatse van Turfspoor 2 bevindt zich het tuinbouwbedrijf Van der Spek met een richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied (SBI-code 2008 011, 012, 013). De voorgevel van de voorgenomen woningbouw is op een afstand van circa 33 meter gelegen van de inrichtingsgrens van het teeltbedrijf voor sierplanten Van der Spek. Derhalve voldoet de toekomstige bebouwing aan de richtafstand van 10 meter. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft aangegeven dat er geen meldingen en/of oude milieuvergunningen beschikbaar zijn van deze locatie. Derhalve mogen wij er, zoals de omgevingsdienst ook stelt in haar advies milieu (zaaknummer: 10404439), van uitgaan dat de toets aan de richtafstand voldoende is en er geen onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd hoeft te worden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een loft- of schuurwoning voor wonen en werken. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door TerraScan. De rapportage van 7 oktober 2020 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

In de grond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond met kwik, lood, molybdeen, zink, PAK en PCB. In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen met barium, nikkel en naftaleen aangetoond. De bodem wordt derhalve als onverdacht beschouwd op het voorkomen van significante verontreinigingen.

De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater behoeven naar de mening van

TerraScan geen vervolgonderzoek. Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de eventuele toekomstige nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Nader onderzoek naar asbest in puin wordt gezien de lage concentratie ook niet noodzakelijk geacht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

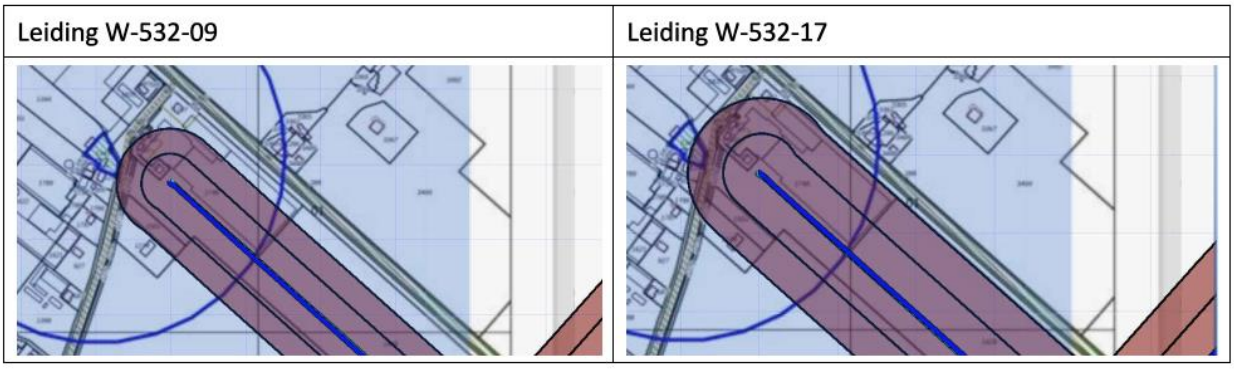
4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Door TecMap is nader onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het projectgebied. Het onderzoek van 20 oktober 2020 is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing en de resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

Ten zuiden van het projectgebied zijn buisleidingen gesitueerd. Onderzocht is of de buisleidingen een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van deze buisleidingen. De berekeningen zijn overeenkomstig de voorschriften uitgevoerd met het rekenprogramma CAROLA. Door de gemeente Lisserbroek zijn de leidingdata binnen het inventarisatiegebied rondom het plan opgevraagd bij de leidingbeheerder Gasunie. De beschikbaar gestelde leidinggegevens kunnen in het rekenprogramma CAROLA worden ingelezen om invloedsgebieden inzichtelijk te maken waarbinnen de hoogte van het groepsrisico (GR) bepaald dient te worden. Afbeelding 2.2 geeft het

invloedsgebied weer. Uit de afbeelding blijkt dat het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van de leidingen W-532-09 en W-532-17. Voor de overige leidingen ligt het plan buiten de invloedsgebieden.

Figuur 14. Ligging buisleidingen (bron: TecMap, d.d. 20 oktober 2020).



Uit de inventarisatie met behulp van het programma CAROLA blijkt dat voor buisleidingen A-553, A-554 en A803 geen plaatsgebonden 10-6-risicocontour wordt berekend. De plaatsgebonden risico contouren voor de Leidingen W-532-09 enW-532-17 reiken niet tot het plangebied waar de woning wordt gerealiseerd en is dus geen belemmering.

Het groepsrisico is berekend voor de huidige situatie en de situatie na realisatie van het plan. Per situatie is de maximale verhouding tussen het groepsrisico (GR) en de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW) bepaald. Bij een verhouding kleiner dan 1 is er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De oriëntatie-waarde voor het groepsrisico wordt zowel in de huidige als toekomstige situatie niet overschreden. Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling realiseert een woning, waardoor onderzocht dient te worden of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Door TecMaP is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage d.d. 22 november 2021 is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Wegverkeerslawaai
Relevante wegen zijn het Turfspoor en de Lissenweg, beide 60 km/uur wegen. Uit de berekeningen en toetsing blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer over de Lisserweg en het Turfspoor na aftrek minder dan 48 dB Lden bedraagt. Dit betekent dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de woning hoeft geen hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder te worden aangevraagd

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

4.8.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

<u>Buisleidingen</u>
Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

<u>Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen</u>
Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de

mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben op leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.[1]

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.[2] Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

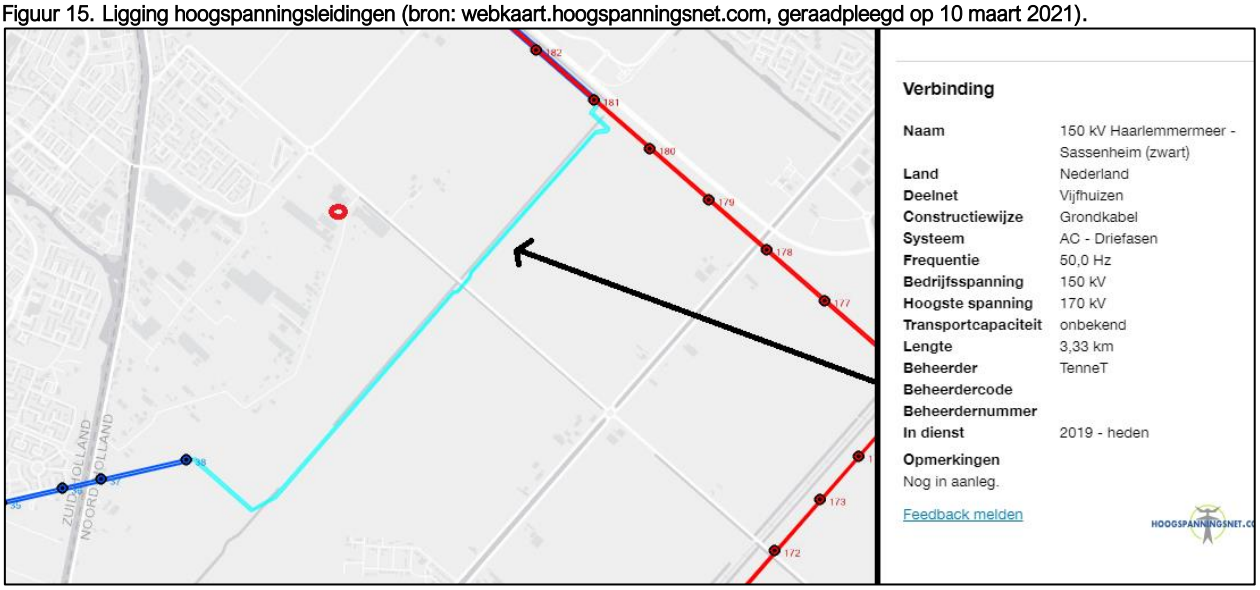
4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Nabij de projectlocatie bevindt zich de bovengrondse 150 kV-hoogspanningsleiding die vanaf de Lisserweg richting Turfspoor gaat. Het deskundigenrapport “150 kV Hoogspanningslijn Sassenheim-Haarlemmermeer” (juli 2010) geeft aan dat er voor deze concrete leiding rekening dient te worden gehouden met een specifieke magneetveldzone van maximaal 55 meter. Tevens loopt ten zuiden van de projectlocatie een bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding. Het tracé loopt van Vijfhuizen naar het zuiden ten westen van de Drie Merenweg.
Ten zuiden van de projectlocatie bevinden zich tevens twee buisleidingen. Deze buisleidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het onderzoek naar externe veiligheid, uitgevoerd door TecMap, wordt verwezen naar paragraaf 4.6 (externe veiligheid).

[1] Meer en gedetailleerde informatie over de uitgevoerde onderzoeken en over de conclusies die daaraan worden verbonden, vindt u op de website van het Kennisplatform Elektromagnetisch Velden (www.kennisplatform.nl) onder ‘Onderwerpen’>’Hoogspanningslijnen en elektriciteitsvoorziening’. Het Kennisplatform helpt burgers en werknemers wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen magneetvelden en gezondheid te begrijpen en op waarde te schatten en verenigt de kennis van organisaties zoals TNO, DNV GL (voormalig KEMA), GGD en RIVM.

[2] ABRvS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238.

Figuur 15. Ligging hoogspanningsleidingen (bron: webkaart.hoogspanningsnet.com, geraadpleegd op 10 maart 2021).



4.8.3 Conclusie

De kV-verbindingen bevinden zich op voldoende afstand van de projectlocatie. Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering.

4.9 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.9.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

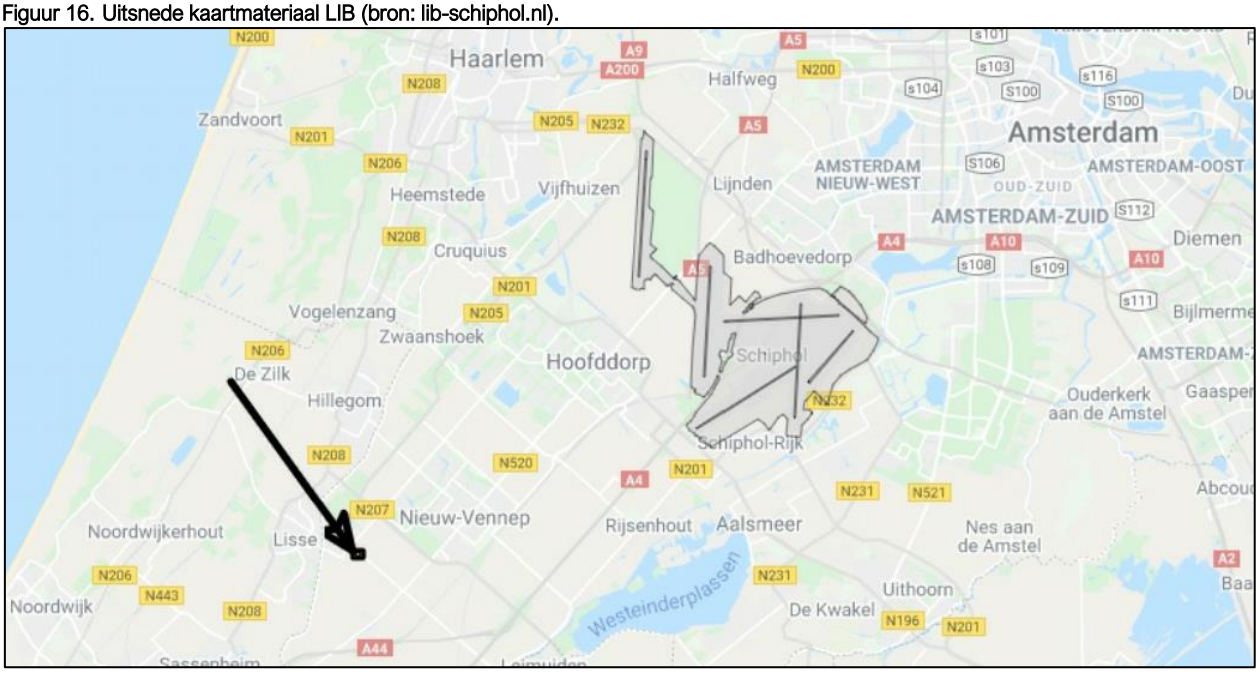
In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

Figuur 16. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl).



De projectlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied 'beperking voor windturbines en lasers'. Aangezien geen windturbine wordt gerealiseerd, vormt dit verder geen belemmering. Andere toetshoogtevlakken worden niet doorsneden.

4.9.3 Conclusie

Het luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 LUCHTKWALITEIT

4.10.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan

verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van één loft/schuurwoning. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 10 maart 2021).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 139811		
	NO_2 (µg/m^3)	PM_{10} (µg/m^3)	$PM_{2,5}$ (µg/m^3)
2020	16,60	16,90	9,62
2030	11,57	15,11	7,98
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

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

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een ‘nee-tenzij-toets’. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

<u>Soortenbescherming</u>

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van augustus 2020 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Kavel Turfspoor 5 Lisserbroek is een kaal terrein met aan één zijde een sloot met hogere plantengroei op de oever. Het perceel is met uitzondering van de zoom langs de sloot ongeschikt als leefgebied voor dieren en planten. In de oever-zoom groeit een aantal algemeen voorkomende plantensoorten, en is aanwezigheid te verwachten van enkele algemeen voorkomende diersoorten. De kans op aanwezigheid van de Rugstreeppad in de omgeving is klein maar niet uit te sluiten, en daarmee incidentele aanwezigheid op kavel Turfspoor 5. Onderzoek in de periode half april – half juni zou hierover uitsluitsel kunnen geven. Dit nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Voor de rest is de kavel weinig geschikt tot ongeschikt als leefgebied voor dieren en planten.

In mei en juni 2021 is door Floor van Vliet onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad. De rapportage d.d. 19 juni 2021 is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Tijdens geen van de drie onderzoeksrondes zijn rugstreeppadden waargenomen. Omdat op een referentie-locatie bij Amsterdam (Overbraker Binnenpolder) op/in de avonden/nachten waarop het onderzoek plaatsvond volop door rugstreeppad-mannetjes geroepen werd, is aan te nemen dat indien rugstreeppadden bij Lisserbroek aanwezig waren, daar ook roepende mannetjes te horen zouden zijn.

Gegeven het feit dat er tijdens het onderzoek in mei/juni 2021 geen rugstreeppadden zijn gehoord, is aannemelijk dat hoewel aanwezigheid met zekerheid in 1982 is vastgesteld (Provincie Noord-Holland, Milieu-

Inventarisatie) en er nadien diverse waarnemingen zijn gedaan (die wat minder zeker zijn omdat wellicht verwarring met het geluid van de veenmol heeft plaatsgevonden), de rugstreeppad bij Lisserbroek niet meer voorkomt.

Gebiedsbescherming

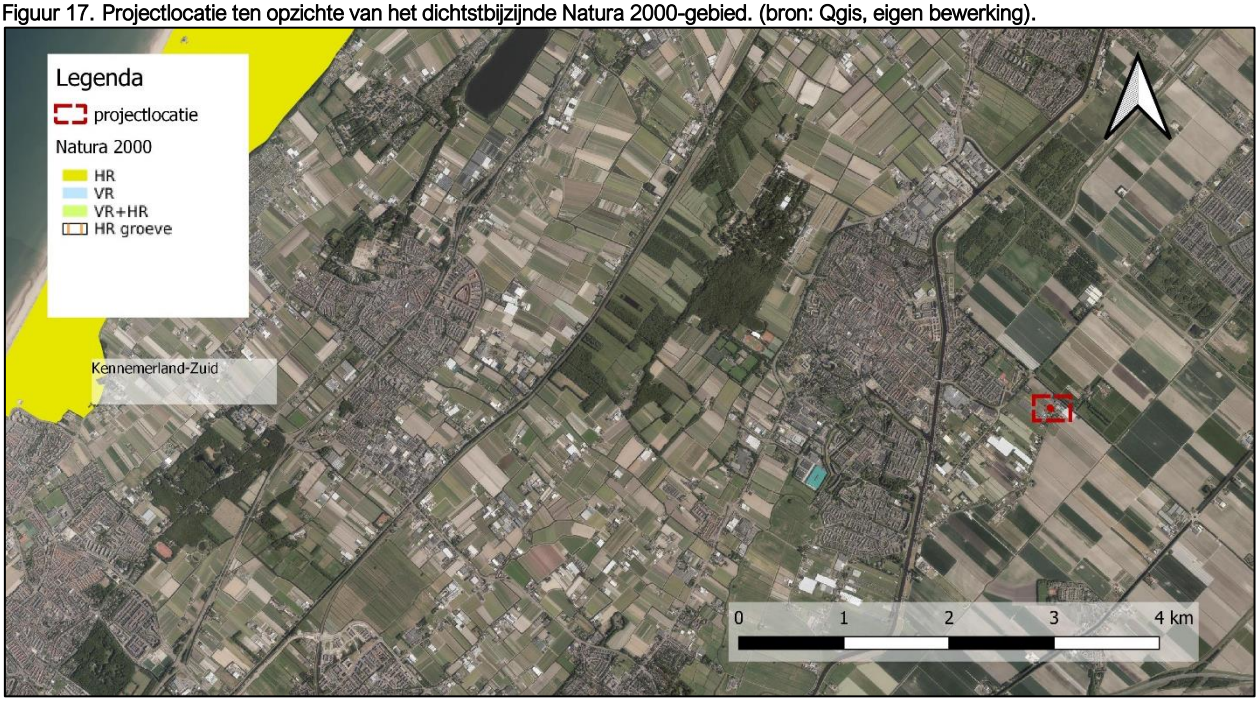
In opdracht van WeVe Advies & Management heeft Mees Ruimte & Milieu onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de nabijgelegen kwetsbare natuurgebieden ten gevolge van de gewenste ontwikkeling van een loft/schuurwoning waar tevens gewerkt wordt ter plaatse van het perceel aan het Turfspoor 5 te Lisserbroek. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Daartoe wordt een stikstofberekening gemaakt met behulp van de AERIUS-calculator. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend weergeven.

Ten behoeve van de stikstofdepositieberekeningen dient rekening gehouden te worden met de Natura 2000-gebieden rondom de projectlocatie. Nabij de projectlocatie zijn de navolgende Natura 2000-gebieden gesitueerd:

Kennemerland-Zuid	Gelegen op circa 5,9 km afstand
Coepelduynen	Gelegen op circa 10,4 km afstand
Meijendel & Berkheide	Gelegen op circa 13,5 km afstand

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling waar mogelijk nog een bijdrage kan worden berekend. In de onderstaande figuur is een kaart opgenomen met de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omliggende natuurgebieden.

Figuur 17. Projectlocatie ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. (bron: Qgis, eigen bewerking).



De aanlegfase is gepland tijdelijk project vanaf het jaar 2021. In totaal zal de realisatie circa 6 maanden duren. Om een worst case situatie te creëren wordt de aanlegfase aangevuld met 6 maanden gebruiksduur. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van de volgende emissiebronnen:

- Mobiele werktuigen;
- Verkeersbewegingen;
- Verkeersgeneratie van 5.110 verkeersbewegingen voor een half jaar.

Emissies die vrijkomen bij de inzet van werktuigen en bijvoorbeeld verwarming van gebouwen zijn gemodelleerd als oppervlaktebron. Het wegverkeer is gemodelleerd als lijnbron. Na berekening van de stikstofdepositie concludeert de AERIUS-calculator dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de aanlegfase.

In de gebruiksfase wordt uitgegaan van de volgende emissiebronnen:
- 1 woning met werkruimte (gasloos)
- 4 kamers voor logiefunctie (gasloos)
- Verkeersgeneratie van 10.220 vervoersbewegingen per jaar.

Na berekening van de stikstofdepositie concludeert de AERIUS-calculator dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de gebruiksfase.

4.11.3 Conclusie

Het nader onderzoek naar de rugstreeppad vindt momenteel plaats. De verwachting is dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

Als gevolg van het vaststellen van het ‘parapluplan parkeerregels’ op 4 oktober 2018 is geregeld dat in geval van het bouwen of het uitbreiden van een gebouwen en/of voor het veranderen van een functie alleen een omgevingsvergunning wordt verleend wanneer aangetoond is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. ‘Voldoende’ betekent dat tenminste voldaan wordt aan het ‘Parapluplan parkeerregels’ en het ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’.

De eerste stap voor het bepalen van de parkeerbehoefte betreft de stedelijkheidsgraad. De projectlocatie ligt aan de rand van Lisserbroek en wordt conform het handboek ingedeeld in de stedelijkheidsgraad: ‘weinig stedelijk’. De projectlocatie ligt op een afstand van meer dan 1 km ten aanzien van het centrum van Lisserboek, waardoor de locatie wordt aangemerkt als ‘rest bebouwde kom’. De gemiddelde bandbreedte kan worden toegepast omdat de afstand van de woning tot aan het dichtstbijzijnde treinstation meer dan 1,2 km bedraagt. Doordat sprake is van parkeerplaatsen op het eigen erf dient eveneens rekening te worden gehouden met de correctiefactoren uit het handboek.

De uitgangspunten voor de berekening zijn als volgt:
- 1 woning, koop, vrijstaand;
- 20 m² kantoor (zonder baliefunctie);

- 8 studenten avondonderwijs;
- 2 B&B kamers, twee sterrenhotel.

De totale parkeerbehoefte komt neer op 9,1 parkeerplaatsen (waarvan 5,9 openbaar). Vanwege dubbelgebruik betreft het maatgevende moment een werkdagavond en betreft de parkeerbehoefte 8,0 parkeerplaatsen (afgerond 8 parkeerplaatsen) conform de CROW Parkeervraagcalculator. Op eigen erf is circa 250 m² ruimte voorzien voor het realiseren van de parkeerplaatsen (in groen). De parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. Er worden in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Van deze parkeerplaatsen worden er 9 gerealiseerd zolang Turfspoor 15A nog gebruik maakt van het recht van overpad. Parkeerplaats nummer 10 wordt gerealiseerd wanneer het recht van overpad vervalt (zie paragraaf 4.12.2 – ontsluiting). Dit is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein.

Figuur 18. Parkeerbehoefte (bron: CROW rekentool).

Algemeen

Parkeervraag totaal		9,10 parkeerplaatsen	openbaar: 5,87
Maatgevend moment	werkdagavond	7,96 parkeerplaatsen	

Details

	Gemiddelde	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	2,51 parkeerplaatsen	2,21 / 2,81	0,66 / 0,75
werkdagmiddag	2,51 parkeerplaatsen	2,21 / 2,81	0,66 / 0,75
werkdagavond	**7,96** parkeerplaatsen	**6,77 / 9,15**	**4,73 / 6,29**
koopavond	7,73 parkeerplaatsen	6,58 / 8,88	4,73 / 6,29
werkdagnacht	2,51 parkeerplaatsen	2,10 / 2,93	0,16 / 0,18
zaterdagmiddag	2,23 parkeerplaatsen	1,94 / 2,52	0,64 / 0,72
zaterdagavond	2,69 parkeerplaatsen	2,32 / 3,06	0,64 / 0,72
zondagmiddag	2,46 parkeerplaatsen	2,13 / 2,79	0,64 / 0,72

<u>Fiets</u>
Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. In de berging is voldoende ruimte om de fietsen te stallen van de bewoners van de woning. Bezoekers kunnen hun fiets op het erf parkeren.

Verkeersgeneratie
Op basis van de CROW-publicatie 381 is de verkeersaantrekkende werking van het project bepaald. De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de functie van het project en de ligging van het projectgebied. Als uitgangspunt wordt aangehouden: één vrijstaande woning in het buitengebied van een weinig stedelijk of niet stedelijk gebied. Voor het werkgedeelte wordt rekening gehouden met een kantoor zonder baliefunctie van 20 m². De twee kamers (ten behoeve van bed & breakfast of short stay) worden gerekend als 2* hotel (kengetal gaat per 10 kamers, teruggerekend naar 2 kamers). Daarnaast is rekening gehouden met bijeenkomsten voor 8 personen vanwege avondonderwijs. De totale verkeersgeneratie betreft 27 mvt/etmaal.

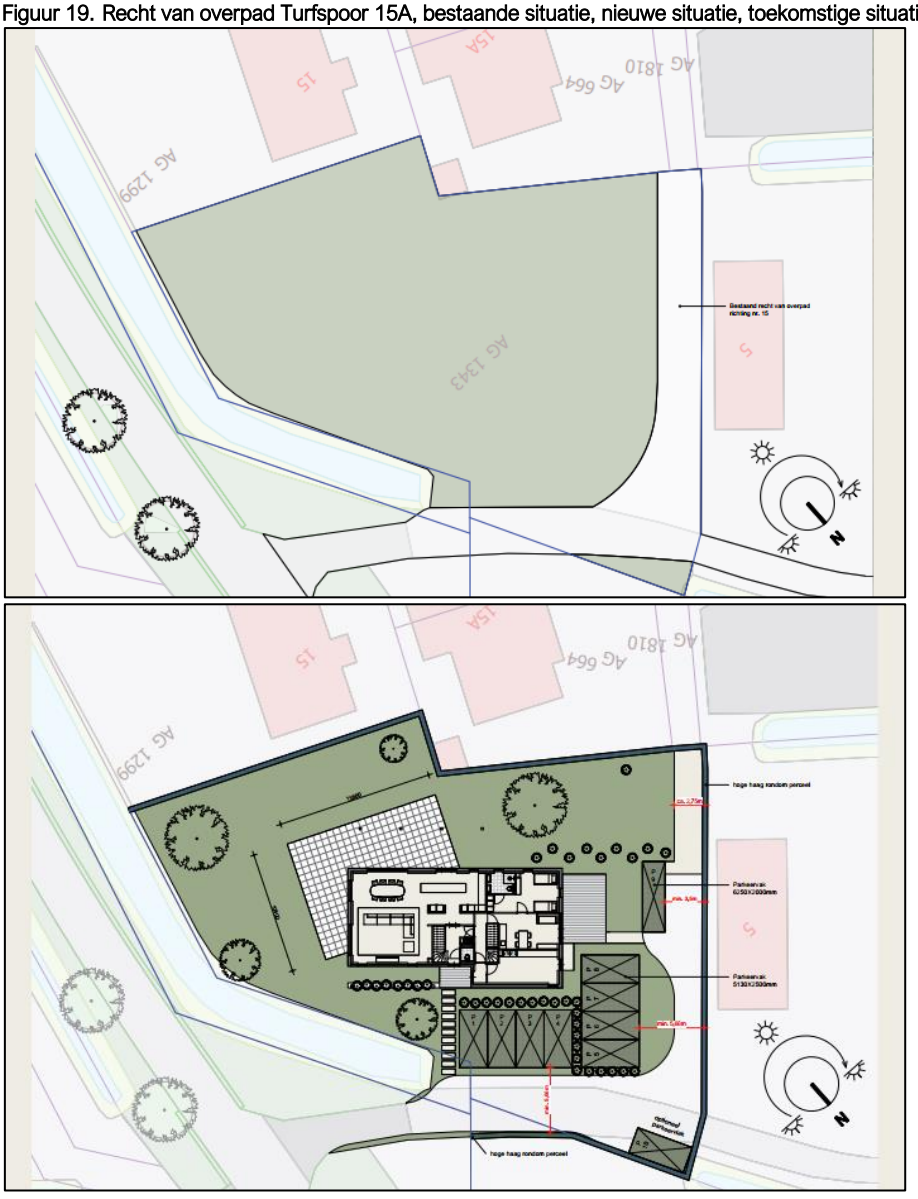
In de huidige situatie is het perceel in gebruik als paardenweide met kinderboerderij-achtige functie. Een inschatting is dat deze functie circa 5 tot 10 mvt/etmaal met zich mee bracht. Er is derhalve sprake van een (minimale) toename van de verkeersgeneratie met circa 18 tot 23 mvt/etmaal.

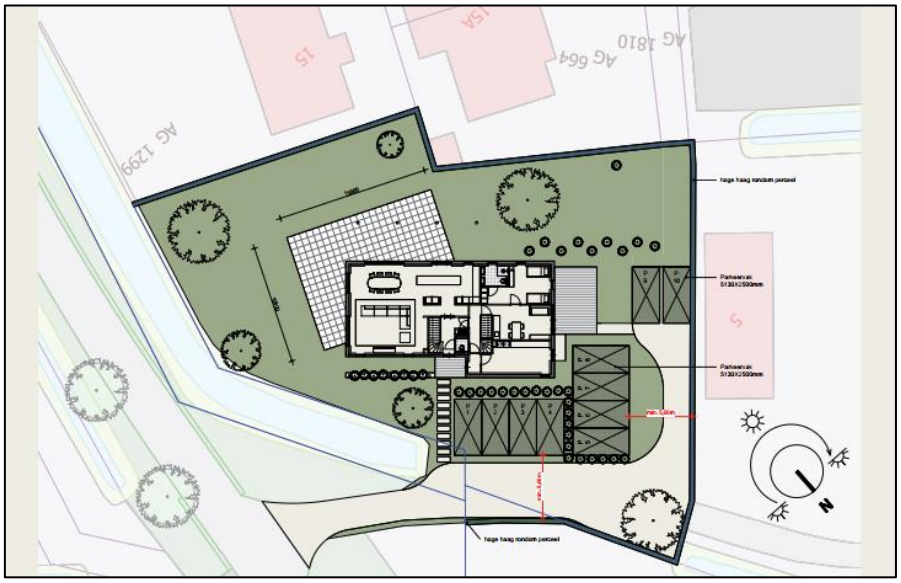
Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via het Turfspoor, die in verbinding staat met de Lisserweg. Via de Lisserweg is de A4 en de A44 te bereiken. In de huidige situatie maken de bewoners van Turfspoor 15A gebruik van het recht van overpad op via het perceel van Turfspoor 5. Er is momenteel geen andere ontsluiting beschikbaar om vanuit de Turfspoor het perceel van nummer 15A te bereiken. De wens is om de bewoners van Turfspoor 15A op den duur een eigen ontsluiting te bieden zonder dat zij hierbij het perceel van Turfspoor 5 hoeven te gebruiken.

In de eerste fase van de nieuwe situatie zullen de bewoners van Turfspoor 15A nog steeds gebruik maken van het recht van overpad van Turfspoor 15A. Er wordt gewerkt aan een nieuwbouwproject ten Westen van de betreffende percelen. Dit biedt de kans om Turfspoor 15A in de toekomst te laten aansluiten op de nieuw te realiseren infrastructuur van dit plan. Zo kan Turfspoor 15A in de toekomst bereikt worden zonder gebruik te hoeven maken van het terrein op Turfspoor 5. In de verdere toekomst zullen de bewoners van Turfspoor 15A geen gebruik meer maken van het recht van overpad, omdat het nieuwbouwproject dan is gerealiseerd. Turfspoor 5 kan dan het terrein afsluiten en het recht van overpad kan komen te vervallen. Zie onderstaande figuren voor de gefaseerde aanpak van het recht van overpad.

Figuur 19. Recht van overpad Turfspoor 15A, bestaande situatie, nieuwe situatie, toekomstige situatie.





4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 WATER

4.13.1 Algemeen

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

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 11 maart 2020 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het waterschap dat zij een waterbelang heeft bij de plannen. Op basis daarvan is op 11 maart 2020 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie.

<u>Waterkwaliteit</u>
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

<u>Waterkwantiteit</u>
De toename van het verhard oppervlak betreft de verharding vanwege de realisatie van de woning. De totale toename aan verhard oppervlak betreft 400 m² in de eind situatie(zie onderstaand figuur) en 445 m² in de tussenfase (recht van overpad Turfspoor 15 en 15A). Onder de 500 m² verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen op grond van de Keur niet aan de orde. Wel worden extra maatregelen getroffen om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. Zo watert het terras af op een grindkoffer,

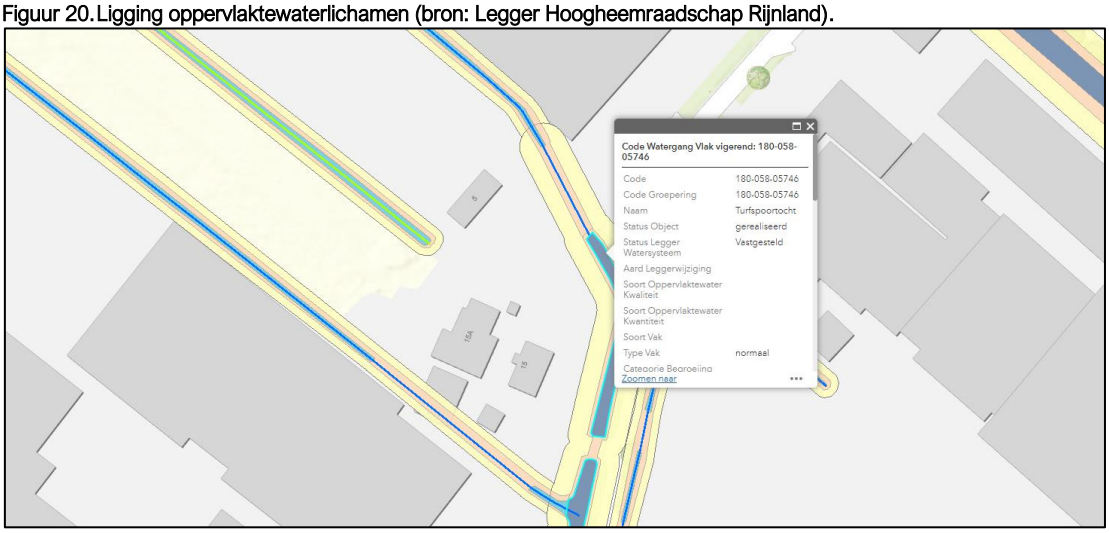
worden grintkoffers gerealiseerd en zorgt het gebruik van zeer open grint voor een vertraagde afvoer van het water. De parkeerplaatsen worden onverhard gerealiseerd.

Watertoets Turfspoor 5, Lisserbroek								
Perceel HLM03-AG-1343								
Oppervlak totaal	**1300**	**m2**						
	huidige situatie		**Nieuwe situatie**		**Toename verhard oppervlak**			
Woningoppervlak	**0**	m2	220	m2	220	m2		
Terreinverhardingen								
Ontsluiting nr 15a puinverharding	200	m2	45	m2	-155	m2		
Terrassen	0	m2	100	m2	100	m2		
Ontsluiting, parkeren nr 5 grint, puin, industriep	0	m2	280	m2	280	m2		
Onverhard en water								
Open water (valt buiten perceel)	0	m2	0	m2	0	m2		
Groen	1100	m2	655	m2	0	m2		
Subtotaal	**1300**	**m2**	**1300**	**m2**	**445**	**m2**		
In fase 2 wordt nr 15a direct op nieuwe wijk ontsloten en vervalt ontsluiting/overpad			-45	m2	-45	m2		
Groenvoorziening fase 2			700	m2				
Totaal toename					400	m2		
Hemelwater afvoer:	Principe is infiltratie en vertraagde afvoer naar bermsloot							
dakvlakken	vlakke daken voorzien van groen mossedumdak							
terreinverharding	zeer open grint verharding zorgt voor vertraagde afvoer							
terrassen	via verholen goot op infiltratiedrain of grintkoffer, of direct op het omliggende groen							

Beschermde gebieden

Ten zuiden van de locatie is de Turfspoortocht gelegen, een primair oppervlaktewaterlichaam. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, vinden geen werkzaamheden plaats aan de Turfspoortocht. Andere beschermde gebieden zijn niet in de buurt van de projectlocatie gelegen.

Figuur 20. Ligging oppervlaktewaterlichamen (bron: Legger Hoogheemraadschap Rijnland).



Riolering

Bij bestaande riolering kan worden aangegeven dat aangesloten wordt op de bestaande riolering ter plaatse. Wanneer nieuw wordt aangelegd dient in de regel een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Omdat er geen bestaande vuilwaterriolering aanwezig is

zal het vuilwater worden afgevoerd via een sceptictank. Zodra de hoofdriolering in de achterliggende wijk is gerealiseerd, zal zo mogelijk de sceptictank worden afgekoppeld en rechtsreeks op de nieuwe riolering worden aangesloten.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.14.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een schuur/loftwoning waar tevens gewerkt wordt. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 27 mei 2021 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

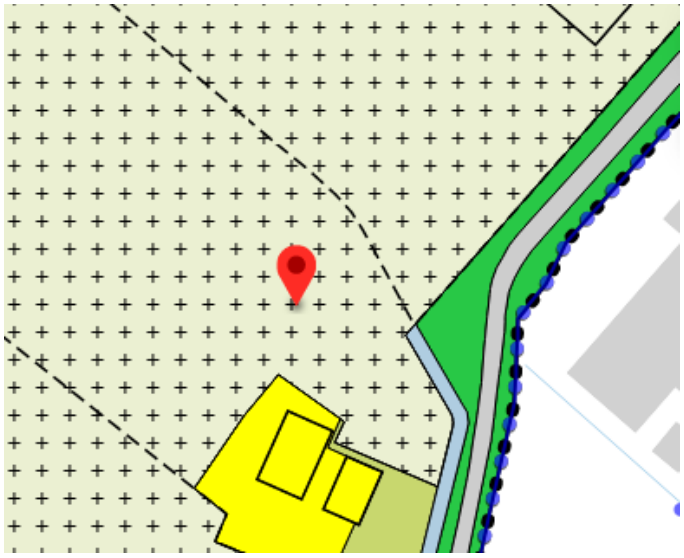
5.2.1 Participatie

Met de directe buren, de bewoners van nr 1, 15 en 15a, is medio 2020 overleg geweest over de komende ontwikkeling van de woning. Bewoners van nr 1 en 15 hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan. Bewoner nr 15a heeft dat ook niet maar er is sprake van een juridisch recht van overpad via Kavel AG 1343 naar het Turfspoor. De aanvrager is voornemens een andere wijze van ontsluiten nar het Turfspoor te realiseren op de voor hen minst bezwarende wijze. Daarnaast is bewoner 15a voornemens een nieuwe woning te realiseren waarvoor hij medewerking nodig heeft van aanvrager. Aanvrager is zeker bereid mee te werken. Vervolgoverleggen zijn gepland in de periode maart-april 2021.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	Clarissa Mornout
Manager	Hans Poulssen
Datum behandeling WRA	17 januari 2022
Datum behandeling staf PRO	7 maart 2022
Gegevens aanvraag	
Adres	Turfspoor 5 Lisserbroek
Cosa/Mozardnummer	10443610 - OLO-6117327
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreide procedure
Inhoud aanvraag	Het betreft hier een aanvraag om een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik voor het bouwen van een loft/schuurwoning, inclusief een advies-, coachings- en trainingspraktijk. Daarnaast zijn maximaal twee kamers beschikbaar voor bed & Breakfast. 
Voorgeschiedenis	nvt
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan Lisserbroek, waar het de bestemming Agrarisch en dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie heeft.  *Uitsnede verbeelding bp Lisserbroek* Binnen de bestemming Agarisch ligt er op dit perceel geen bouwblok. Bovendien laat de bestemming geen woon/ werkgebouw toe.

Strijdigheid Omgevingsverordening NH2020	Het perceel valt in de omgevingsverordening NH 2020 in het landelijk gebied en binnen het werkingsgebied Agrarische bedrijven. Het plan past binnen de gebiedsvisie Lisserbroek waar de provincie mee heeft ingestemd en die nog verwerkt wordt in het provinciale beleid.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Het perceel is gesitueerd op gronden waarop het Luchthavenindeling-besluit van toepassing is. Er geldt een maximale toetshoogte voor gebouwen van 146 m NAP. De aanvraag is hiermee niet in strijd.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	ja
Aangewezen monument?	nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	nee
Historisch gebruik locatie?	n.v.t.
Beleidstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Gebiedsvisie Lisserbroek	Het plan past in de gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Lisserbroek.
Ruimte voor ruimte	n.v.t.
Stedenbouw	Er is een studie gedaan naar de oorspronkelijke verkaveling en hier is rekening mee gehouden bij de situering van de woning.
Landschap	De parkeerplaatsen naast het gebouw moeten worden voorzien van een haag aan de kant die naar het Turfspoor is gericht.
Economie	Er kan worden meegewerkt aan maximaal 2 b&b-kamers.
Ringvaart- en ringdijkbeleid	n.v.t.
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	n.v.t.
Externe veiligheid	Er is een onderzoek Externe veiligheid aangeleverd. De OD heeft aangegeven dat dit onderzoek nog niet akkoord is, er moet nog een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden toegevoegd. Deze verantwoording zal geen probleem opleveren en externe veiligheid staat deze ontwikkeling niet in de weg.
Verkeer en ontsluiting	Er mag geen 2^{e} ontsluiting worden gecreëerd aan de zijde van de Lisserbroekerweg.
Parkeren	Op de piek zijn 9 parkeerplaatsen nodig. In de tekeningen staan 10 parkeerplaatsen opgenomen. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.
Luchtkwaliteit	In de huidige situatie heeft de weg een verkeersintensiteit van 500 voertuigen per etmaal. De afstand tot de weg in verband met luchtkwaliteit moet daarom minimaal 2 meter zijn. Hieraan wordt voldaan.
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	akkoord
Water	Bij toename van verharding van meer dan 500 m² moet er watercompen-satie gerealiseerd worden.
Flora en Fauna	De quickscan en het aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad zijn akkoord. Er is geen rugstreeppad aangetroffen. Geen belemmeringen vanuit ecologie.
Archeologie	Op grond van de beleidskaart Archeologie geldt voor dit gebied Waarde archeologie 6, waardoor bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm archeologie onderzoek nodig is.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering	akkoord
PAS	De Aerius-berekening moet getoetst worden door de OD.
Overige (beleids)aspecten	n.v.t

Afwegingen en conclusies van de beleidstoets	De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	Ja, in tegenstelling tot hetgeen in het preadvies staat.
Vormvrije m.e.r. nodig?	aanmeldnotitie is aangeleverd
Akoestisch onderzoek nodig?	Ja
Hogere waardebesluit nodig?	nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	Nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	Er is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.
Overige afwegingen en conclusie	n.v.t.
Ruimtelijk Advies (beschrijving van overwegingen en/of randvoorwaarden die leiden tot meewerken of niet meewerken aan een initiatief.) Het ruimtelijk advies is positief.	