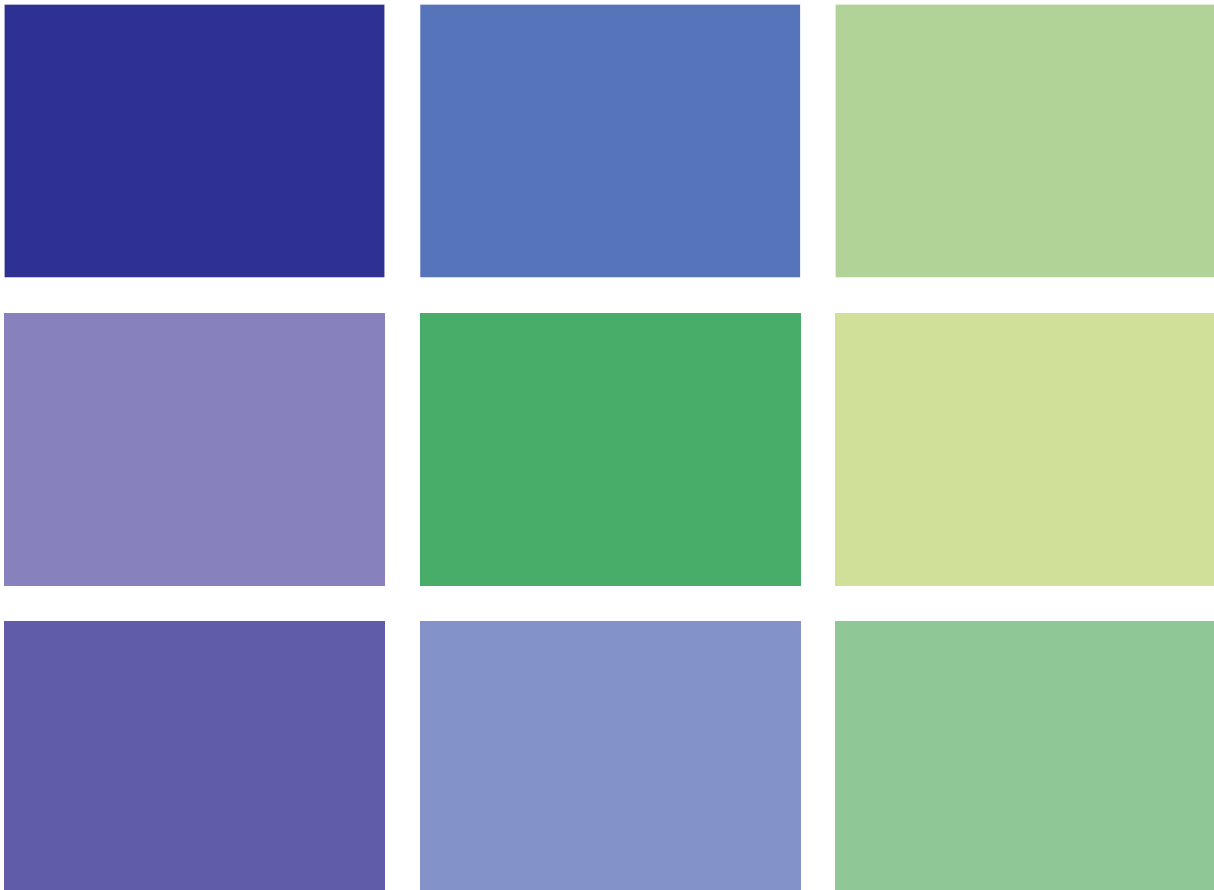


Ruimtelijke onderbouwing Liedeweg 69/71, Haarlemmerliede

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude



Ruimtelijke onderbouwing

Liedeweg 69/71, Haarlemmerliede

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Toelichting

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

19 juli 2012

Projectgegevens:

ROB01-0252070-01c

TEK01-0252070-01c

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

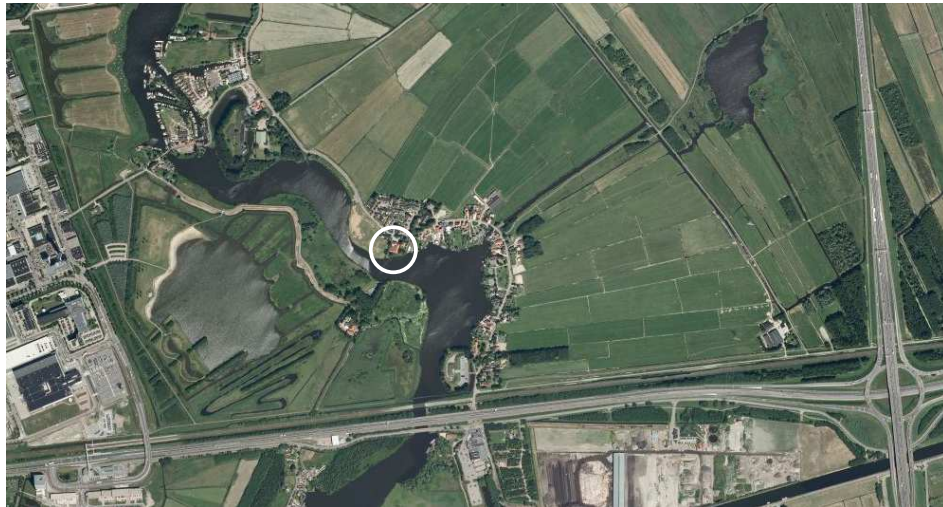
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Plangebied	1
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	1
	1.4 Bij het plan behorende stukken	3
	1.5 Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	7
	3.1 Provinciaal beleid	7
	3.2 Gemeentelijk beleid	10
	3.3 Conclusie	12
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
	4.1 Bodem	13
	4.2 Geluid	13
	4.3 Luchtkwaliteit	13
	4.4 Externe veiligheid	14
	4.5 Bedrijven en milieuzonering	15
	4.6 Kabels en leidingen	16
	4.7 Verkeer en parkeren	16
	4.8 Water	16
	4.9 Flora en fauna	17
	4.10 Archeologie	18
5	Haalbaarheid	21
	5.1 Financieel	21
	5.2 Maatschappelijk	21
6	Bronnen	23
	6.1 Boeken en rapporten	23
	6.2 Websites	23



Ligging van het plangebied (Bing maps, 2011)



Begrenzing van het plangebied (Bing maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Liedeweg 69/71 te Haarlemmerliede te herontwikkelen. Het betreft de renovatie en inpandige herinrichting van het voormalige Zusterhuis, toentertijd behorende tot de Parochie Heilige Jacobus de Meerdere. Het is wenselijk gebleken om de bestaande appartementen te herinrichten alsmede het beschikbare woningaanbod te vergroten van vier naar zeven appartementen.

Het initiatief is reeds in april 2011 voorgelegd aan de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, welke zich positief over de voorgestelde ontwikkeling heeft uitgesproken. Deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan echter niet realiseerbaar.

Hierbij is geconcludeerd dat om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, een procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen dient te worden. Met de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verkregen, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

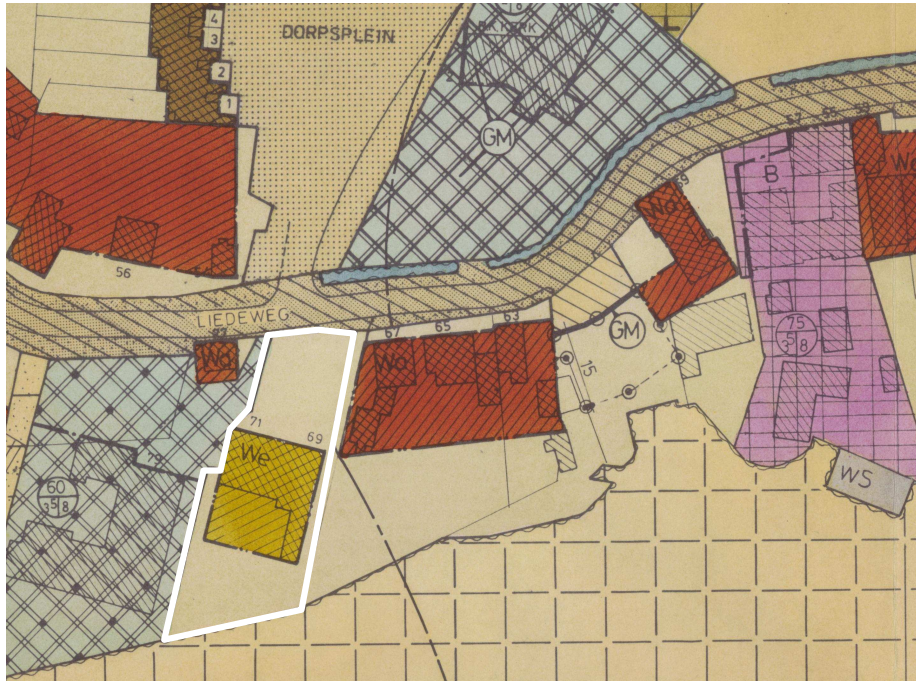
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de dorpskern Haarlemmerliede, aan het historische dijklint de Liedeweg. Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als sectie I nummer 759 en 760. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 1.010 m². De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Liedeweg, waarop het perceel wordt ontsloten. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Binnenliede, met als westelijke begrenzing de St. Franciscusschool. Tot slot wordt de oostelijke begrenzing gevormd door het woonperceel van de Liedeweg 67. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Haarlemmerliede-Penningsveer 1998'. Dit bestemmingsplan is op 12 juni 1998 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 27 oktober 1998.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woningen met tuinen en erven' (We). Deze gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bouwwerken en erven. Binnen deze vigerende bestemming is het toegestaan om maximaal vier (gestapelde) woningen te realiseren, met een maximale inhoud van 750 m³ per woning. De goot- en nokhoogte van deze woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 en 10 meter.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Haarlemmerliede-Penningsveer 1998'



Bestaande situatie vanaf de Liedeweg (Google Maps, juni 2012)

Aangezien het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 7 appartementen middels de renovatie en herinrichting van het bestaande pand, past de beoogde ontwikkeling niet in het vigerende bestemmingsplan. Hoewel het pand uitsluitend intern wordt heringericht, ontstaat eveneens strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan omdat de maximale nokhoogte 10 meter bedraagt, terwijl de bestaande nokhoogte reeds 13 meter is.

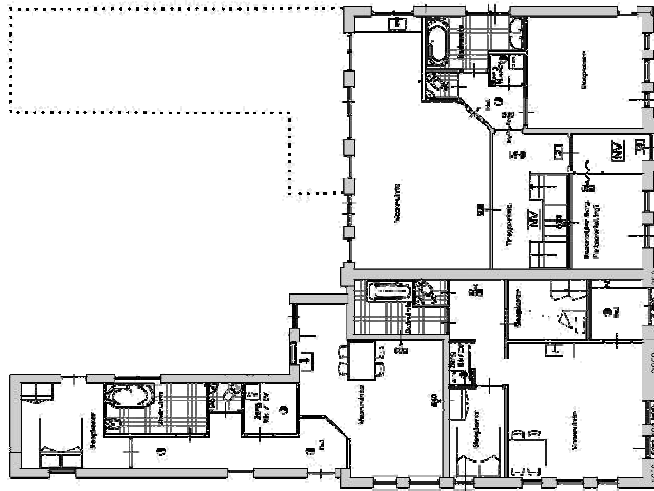
Om deze reden is onderhavige ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

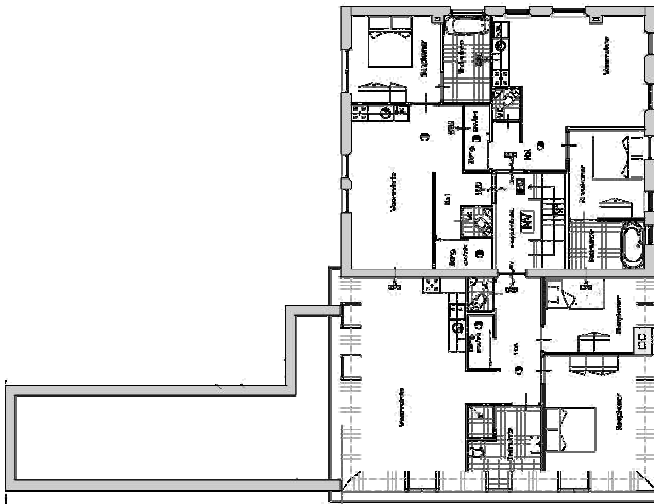
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.5 Leeswijzer

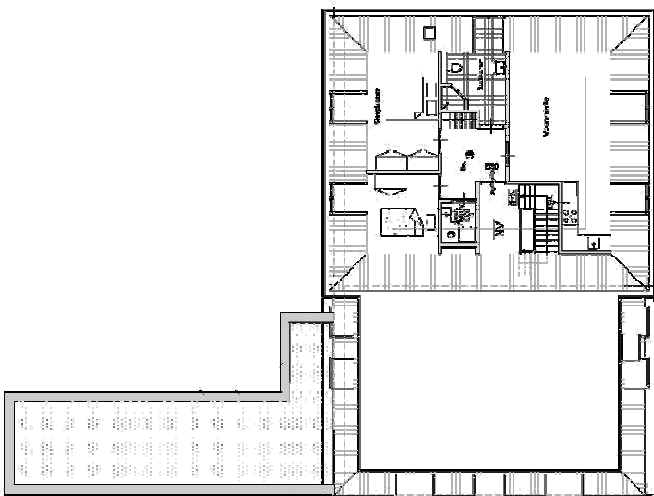
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader geschetst. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt hierbij aan bod. In Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de desbetreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

2 Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de dorpskern Haarlemmerliede. Haarlemmerliede is waarschijnlijk ontstaan in de late middeleeuwen en kenmerkt zich middels een karakteristieke lintbebouwing gesitueerd aan weerszijden van de dijk, genaamd de Liedeweg. Binnen Haarlemmerliede vormt het Dorpsplein het centrum van het dorp. Hier bevindt zich eveneens de monumentale Sint-Jacobus de Meerderekerk, daterend uit 1836.

Het voorliggend initiatief is gelegen op het perceel van de Liedeweg 69/71, direct gesitueerd ten zuiden van het Dorpsplein. Het pand binnen het plangebied behoorde in het verleden tot de Parochie Heilige Jacobus de Meerdere en betreft het voormalige Zusterhuis. Het pand is centraal gepositioneerd op het woonperceel op een afstand van circa 20 meter van de Liedeweg. Hierbij wordt nadrukkelijk afgeweken van de karakteristieke lintbebouwing aan weerszijden van de dijk, die veelal op korte afstand van de Liedeweg is gesitueerd. Het gebouw is vanwege deze situering, alsmede de diepe voortuin, niet nadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld van de Liedeweg.

Het Zusterhuis is sinds de oprichting in het begin van de 20^e eeuw enkele malen vergroot en uitgebreid. Het oudste deel van het pand bestaat uit twee bouwlagen met een afgetopt schilddak. De goothoogte bedraagt circa 7 meter met een nokhoogte van ongeveer 13 meter. Dit deel is in het verleden uitgebreid, middels een aanbouw, gesitueerd in het verlengde van de Liedeweg. Deze uitbreiding heeft een afwijkende opbouw en bestaat uit één bouwlaag met afgeknopt schilddak. De goothoogte bedraagt circa 5 meter met een nokhoogte van ongeveer 7 meter.

De recentste uitbreiding betreft een bijgebouw, gesitueerd aan de achterzijde van het Zusterhuis. Het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met een bouwhoogte van 3 meter, gecombineerd met een plat dak. In de huidige situatie zijn vier appartementen gesitueerd in het bestaande pand.



Interne verbouwing 'Zusterhuis' (aannemingsbedrijf John van Geldorp, april 2012)

Het is wenselijk gebleken om de bestaande appartementen te herinrichten alsmede het beschikbare woningaanbod te vergroten van vier naar zeven appartementen. Tot dit doel vindt een renovatie en in pandige herinrichting van het voormalige Zusterhuis plaats. Hiermee wordt niet alleen de benodigde ruimte gecreëerd ten behoeve van de extra appartementen maar vindt tevens een verbetering plaats van het woon- en leefklimaat van het gehele pand.

Tot slot wordt aan de achterzijde van het bestaande pand een toekomstige uitbreiding mogelijk gemaakt die, qua schaal en omvang, een kopie van het bestaande bijgebouw betreft. Hiervoor is gekozen om een maximale flexibiliteit te creëren zodat aangesloten kan worden op een veranderende vraag en/of behoefte vanuit de woningmarkt. Deze uitbreiding bestaat eveneens uit één bouwlaag met een bouwhoogte van 3 meter, gecombineerd met een plat dak.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Bij de vaststelling van de structuurvisie is tevens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld.

3.1.1 Structuurvisie Noord-Holland

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en wordt tevens aangegeven hoe deze visie moet worden gerealiseerd. Hierbij is het streven van de Provincie Noord-Holland om een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie te blijven, door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan. De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Naast een totaalkaart bevat de Structuurvisie 12 thema-kaarten, waarin de ondergeschikte belangen zijn verbeeld, welke van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De woningbouwmogelijkheden worden primair ingezet binnen het bestaand bebouwd gebied middels het bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod. Bij verstedelijking staat de kwaliteit voorop. Ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits-principe). De Provincie Noord-Holland streeft hierbij allereerst naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

Het voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten op de doelstelling van de Provincie om te streven naar een verdere stedelijke verdichting in combinatie met een optimalisatie in het bestaand stedelijk gebied.

3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het uitgangspunt van de wet is dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals overleg, zienswijze en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

Het plangebied van voorliggend initiatief is op de kaarten behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied', liggend in het Nationaal landschap 'Stelling van Amsterdam'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur plaats te vinden in bestaand bebouwd gebied of in transformatiegebieden. Een nieuwe ontwikkeling dient uitsluitend te voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande bebouwing, voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden behouden of versterken.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Binnenliede, welke tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) behoort. Aansluitend hierop is ten westen van het plangebied een weidevogelleefgebied gesitueerd. De Liedeweg, waaraan het plangebied in de nabijheid is gesitueerd, betreft een regionale waterkering. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de werking, instandhouding en het onderhoud van deze waterwerken.

Tot slot vormt het plangebied onderdeel van een aardkundig waardevol gebied. Het gebied betreft één van de meest landinwaarts gelegen strandwallen in Nederland. De provincie Noord-Holland heeft reeds op 25 november 2002 dit gebied aangewezen als het eerste aardkundig monument binnen de provincie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een ontwikkeling welke qua schaal en omvang aansluit op het rondomliggend gebied. De aanwezige (natuur)waardes worden bij de realisatie van het initiatief niet aangetast. Derhalve wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

3.1.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Het basis uitgangspunt is dan ook 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'.

De toelichting bij bestemmingsplannen moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Het plangebied valt onder het 'Veenpolderlandschap' en is gesitueerd in het nationaal landschap 'Stelling van Amsterdam'. De nederzettingen van het veenpolderlandschap zijn vooral ontstaan tijdens de grote ontginningen die vanaf de 10^e eeuw plaatsvonden. Deze middeleeuwse verkavelingstructuren, bestaande uit langgerekte lintdorpen in een open landschap, zijn nog steeds de belangrijke ruimtevormende elementen in het landschap. De kern Haarlemmerliede is aangeduid als een dijkdorp, welk een samengesteld lintdorp betreft. Om de specifieke eigenheid en identiteit van deze dorpen te waarborgen hanteert de Provincie Noord-Holland als algemeen beleidsuitgangspunt dat ontwikkelingen aan dienen te sluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.

Conclusie

Het voorliggend initiatief is gesitueerd binnen bestaand bebouwd gebied en betreft de interne uitbreiding en herinrichting van het 'Zusterhuis', ten behoeve van in totaal 7 appartementen. Bij deze kleinschalige woningbouwontwikkeling worden de bestaande (cultuurhistorische) waarden niet aangetast, waarbij het voorliggend initiatief aansluiting zoekt met de rondomliggende omgeving, mede middels een passende schaal en materialisering.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Strategische toekomstvisie 'Verbindend Groen'

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft, om zelfstandig en bestuurskrachtig te blijven, in 2009 een strategische visie opgesteld. In deze strategische visie wordt de gewenste ontwikkeling van de gemeente voor de komende decennia op hoofdlijnen beschreven. Haarlemmerliede en Spaarnwoude is een leefbare, groene plattelandsgemeente met een dorps karakter tussen de grote steden in. Belangrijk voor de leefbaarheid is de intensieve samenwerking met de diverse buurgemeentes.

Om deze leefbaarheid te kunnen waarborgen is het nodig dat de kernen zich naar eigen karakter en mogelijkheid kunnen en willen ontwikkelen. Het verbindend element van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de groene buffer. Het buitengebied vormt hierbij in belangrijke mate de identiteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude en is de verbindende kracht met Haarlem, Amsterdam en de verdere Metropoolregio. De leefbaarheid van de diverse kernen is van cruciaal belang voor de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Hierbij dient bij elk van de drie kernen, Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/Penningsveer/Spaarnwoude), aangesloten te worden op de historie, karakter en de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden

Conclusie

Ten behoeve van het behoud en de leefbaarheid wordt ernaar gestreefd om het voorzieningenniveau in de kernen te behouden en indien mogelijk te versterken. Het voorliggend initiatief sluit hierop aan, middels een versterking en vergroting van het woningaanbod. Derhalve draagt het initiatief bij aan een vitaal en leefbare dorpskern.

3.2.2 Structuurvisie 'Samen naar 2035'

Op 17 juli 2012 heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude de structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis voor ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente zelf en samen met anderen in gang wil zetten. Daarnaast biedt de structuurvisie een kader waaraan (ruimtelijke) initiatieven van anderen worden getoetst.

Met het vaststellen van deze structuurvisie heeft de gemeenteraad haar ambities en wensen voor de toekomst van de gemeente tot 2035 vastgelegd. De structuurvisie richt zich hierbij op vijf inhoudelijke thema's die voortvloeien uit de strategische visie. Het ruimtelijk beleid voor de gemeente wordt beschreven aan de hand van de onderwerpen 'identiteit en zelfstandigheid', 'wonen en leefbaarheid', 'natuur en milieu', 'verkeer en bereikbaarheid' en 'ondernemen en economie'.

De kern Haarlemmerliede, waarbinnen het planvoornemen is gesitueerd, kenmerkt zich door de kleinschalige opzet en wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs de doorgaande wegen. De kwaliteit van de kern is ruimte, rust en een goede gemeenschapszin. De balans tussen bedrijvigheid, voorzieningen en woningen zorgt voor levendigheid, die door bewoners wordt gewaardeerd. Het doel is om deze kwaliteiten en de kleinschaligheid te behouden.

Toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen sluit de gemeente niet uit, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat bestaande ruimtelijke en natuurkwaliteiten blijven of worden versterkt. De gemeente hecht eraan dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de diversiteit van het woningaanbod.

Conclusie

Met de interne uitbreiding en herinrichting van het 'Zusterhuis', binnen de kern Haarlemmerliede, wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Structuurvisie 'Samen naar 2035'. Het initiatief voorziet in een vergroting en versterking van het woningaanbod binnen de Kern Spaarnwoude en sluit hiermee aan op het streven om vitale en leefbare dorpskernen te creëren en te behouden.

3.2.3 Nota wonen

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft op 17 december 2003 de Nota Wonen vastgesteld. De Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de uitwerking van het woonbeleid in de Structuurvisie Haarlemmerliede en Spaarnwoude d.d. april 2000. Op basis van een analyse van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt, bestuurlijke keuzen en het landelijke beleid geeft de Nota Wonen een visie op het wonen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor de komende jaren.

In de Nota Wonen zijn drie groepen benoemd die moeite hebben met het vinden van een (passende) woning: jongeren en ouderen met een laag inkomen en de starters op de woningmarkt. De gemeente richt zich hierbij op nieuwbouw, maar ook op transformatie. Dit laatste betekent dat bestaande woningen geschikt worden gemaakt voor nieuwe doelgroepen. De herstructurering en nieuwbouw wil de gemeente inzetten voor de (jonge) starters op de woningenmarkt. De gemeente streeft er naar dat een substantieel deel van de woningvoorraad in de sociale klasse bereikbaar blijft voor jongeren en ouderen. Dit stelt eisen aan de huur- en koopprijs en aan het woningtype. Daarbij geeft de gemeente de voorkeur aan goedkope huurwoningen voor ouderen en jongeren en betaalbare koopwoningen voor de starters. Bij het beoordelen van bouwplannen zal de gemeente kritisch naar bovengenoemde aspecten kijken. Door middel van dit beleid wil zij stimuleren dat ook jongere leeftijdsgroepen in Haarlemmerliede en Spaarnwoude een nieuwbouwwoning kunnen betrekken en ouderen een betaalbare woning kunnen huren.

Conclusie

Het voorliggend initiatief voorziet in het renoveren en herinrichten van een bestaand pand in de kern van Haarlemmerliede. Hierbij wordt het bestaande woonaanbod van 4 appartementen vergroot naar 7 appartementen. Deze ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen van de Nota wonen middels het vergroten en versterken van het woonaanbod binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

3.2.4 Welstandsnota

Het Welstandsbeleid (2004) is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan het tot stand komen en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en archeologische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met deze gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en het open gebied behouden.

Het voorliggend initiatief is gelegen op een perceel aan het dorpslint Haarlemmerliede. De afwisselende lintbebouwing van Haarlemmerliede is een waardevolle bebouwingsstructuur in de gemeente. Het afwisselend open, dichte en dorpse karakter gecombineerd met de kerk zorgen voor een oorspronkelijk beeld van het dorp. Schaalvergroting langs het lint kan het beeld aantasten, evenals afwijkende oriëntatie, versobering van de architectuur en het gebruik van niet-traditionele materialen en kleuren.

Conclusie

Voor het dorpslint Haarlemmerliede geldt een bijzonder welstandsniveau, dat is gericht op het respecteren van het afwisselende dorpse karakter. Behoud en versterking van de individualiteit, afwisseling en samenhang van de panden en het kleinschalige dorpse karakter is het uitgangspunt waarbinnen nieuwbouw en wijzigingen moeten passen. Het voorliggend initiatief past qua schaal en omvang binnen de voorgaande uitgangspunten en zal middels een traditionele materialisering aansluiting creëren met het rondomliggend gebied.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Haarlemmerliede en betreft een interne uitbreiding en herinrichting, ten behoeve van in totaal zeven appartementen. Het initiatief past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Het voorliggend initiatief betreft echter de renovatie en interne verbouwing van een bestaand pand. Er vindt geen daadwerkelijke functiewijziging plaats.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone en wegen die als woonerf zijn aangewezen. Het voorliggend initiatief is gesitueerd aan de Liedeweg, waarvan de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt, derhalve is geen nader akoestisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal 7 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere Ipg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat ten noorden van het plangebied een aardgasbuisleiding is gesitueerd met een inventarisatieafstand van 150 meter. Het initiatief is echter gesitueerd op circa 180 meter van deze aardgasbuisleiding. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet in het invloedsgebied van deze leiding ligt. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van overige leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In het kader van de externe veiligheid (4.4) is reeds vastgesteld dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de noordelijk gelegen aardgasbuisleiding is gesitueerd. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen overige planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Liedeweg. De renovatie en inpandige herinrichting brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen waarbij, in het geval van een onverwachte (piek)drukke, zijn er eveneens voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig op het Dorpsplein.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in juni 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Hoogheemraadschap van Rijnland. De doelen van het hoogheemraadschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- veiligheid tegen overstromingen
- voldoende water
- gezond water

De kerntaken van het Hoogheemraadschap bestaan uit het beheren van oppervlaktewateren, watergangen, dijken en kunstwerken en het zuiveren van afvalwater van huishoudens en bedrijven. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2012 opgesteld, welke het beleid ten aanzien van het stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grond- en oppervlaktewater beschrijft.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 2010-2015 en het GRP 2010-2012 gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Liedeweg ligt op een maaiveldniveau van circa 0,25m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort veen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de renovatie en in pandige herinrichting van de bestaande woning. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen invloed hebben op de verhouding tussen het verhard en onverhard oppervlak.

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² er geen compenserende maatregelen vereist zijn. Op basis van de bovenstaande gegevens is geconcludeerd dat het voorliggend initiatief geen (nadelige) invloed heeft op de verhouding tussen het onverhard en verhard oppervlak. De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel wordt gehandhaafd. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Wel grenst het plangebied aan de EHS. Echter wordt er geen effect verwacht op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de invloedssfeer van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Tot dit doel heeft de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude een beleidsnota archeologie opgesteld. In deze beleidsnota is uiteengezet op welke wijze de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft hierin archeologiegebieden met specifieke regimes aangewezen waar voor elk gebied de archeologische waarde is bepaald. Het voorliggend initiatief is gesitueerd binnen twee van deze gebieden, welke hieronder nader worden beschreven.

Historische dorpskernen

In de beleidsnota, aansluitend op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK), is het plangebied aangeduid als een gebied van hoge archeologische waarde, behorend tot het historische dorpskern van Haarlemmerliede. Hierbij is de begrenzing van de historische dorpskern afgestemd op bebouingsoppervlakte rond het midden van de 19^e eeuw. De te verwachten archeologische sporen bevinden zich vaak reeds binnen enkele decimeters onder de oppervlakte en bestaan concreet uit fundamente van huizen, ophogingen, afvalkuilen, waterputten, beerputten, slootvullingen, gebruiksvoorwerpen en gereedschappen.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft vastgelegd dat ontwikkelingen, welke kleiner zijn dan 50 m² en/of waarbij de grondroerende werkzaamheden niet dieper reiken dan 35 cm beneden het maaiveld, zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht.

Strandwallen

Op de 'Vereenvoudigde geologische kaart van Haarlem en omgeving' is eveneens te zien dat het dorp Haarlemmerliede is gesitueerd op een strandwal. De strandwal vormde oorspronkelijk onderdeel van de Noord-Hollandse kustlijn en is mede om deze reden verklaard tot, het eerste aardkundige monument binnen de provincie Noord-Holland. In het algemeen geldt dat strandwallen archeologisch belangrijke locaties zijn, aangezien deze landschappelijke elementen sinds hun ontstaan min of meer continue bewoond zijn geweest.

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft vastgelegd dat ontwikkelingen, welke kleiner zijn dan 500 m² en/of waarbij de grondroerende werkzaamheden niet dieper reiken dan 40 cm beneden het maaiveld, zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht..

Conclusie

Het voorliggend initiatief is gesitueerd binnen de uiterste begrenzing van de historische dorpskern Haarlemmerliede en is gelegen op een aardkundig waardevolle monumentale strandwal. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft voor deze twee aspecten voorwaarden aangegeven waarop vrijstelling verleend kan worden aan de archeologische onderzoeksplicht.

Aangezien het voorliggend initiatief een renovatie en interne herinrichting van een bestaand pand betreft, is er geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de interne uitbreiding en herinrichting van het 'Zusterhuis', gesitueerd op het perceel aan de Liedeweg 69/71. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Holland (2010). *Structuurvisie Noord-Holland 2040*
- Provincie Noord-Holland (2010). *Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie Noord-Holland*
- Provincie Noord-Holland (2010). *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2000). *Structuurvisie Haarlemmerleide en Spaarnwoude*
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2004). *Welstandsnota*
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2003). *Nota wonen*
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2009). *Strategische toekomstvisie 'Verbindend groen'*
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2009). *Beleidsnota archeologie*
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2011). *Gemeentelijk Rioleringsplan planperiode 2010-2012*

6.2 Websites

- Google Maps (2012). www.maps.google.com
- Bing Maps (2012). www.bing.com/maps
- Nationale risicokaart (2012). <http://nederland.risicokaart.nl>
- Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (2012). <http://chw.noord-holland.nl>
- Structuurvisie Noord-Holland 2010 (2012). <http://gisnoordholland.nl/structuurvisie2040/>
- Leidraad Landschap & Cultuurhistorie (2010). <http://gis.noord-holland.nl/chi/start.html>