



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp IJweg tegen over 732

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 17 juli 2012  
Inlichtingen J. Dam (023-5677416)  
Registratienummer 2012.0037743

### Samenvatting

Op 25 oktober 2011 hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegen over 732' vastgesteld. Vervolgens hebben wij het plan in het vooroverleg gebracht als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpplan.

Met deze nota stellen wij dit ontwerpbestemmingsplan vast. Na bekendmaking van de vaststelling en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder de gelegenheid zienswijzen tegen het plan in te dienen.

Het plangebied ligt aan de westzijde van de IJweg, ten noorden van de Geniedijk net buiten de bebouwde kom van Hoofddorp. Het plan biedt de juridische basis voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt een paardenpension en de handel in hooi en stro. Het verhaal van kosten wordt geregeld in een anterieure overeenkomst.



*Globale begrenzing van het plangebied*

### **Aanleiding voor het bestemmingsplan**

De heer Hopman heeft de gemeenteraad op 8 juni 2011 verzocht tot het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de verplaatsing van zijn bedrijf. Het verzoek ziet op de (her)vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt het houden van pensionpaarden en de handel in hooi en stro.

### **Plangebied**

Het plangebied betreft de percelen met kadastrale gegevens Haarlemmermeer HLM 03 secties AC 257 en AC 258, tegenover de IJweg 732 te Hoofddorp. De gronden liggen aan de westzijde van de IJweg ten noorden van Hoofddorp, tussen de Geniedijk, de Driemerenweg, de Vijfhuizerweg en de Polderbaan.

In de directe omgeving staat een aantal bedrijfswoningen behorend bij akkerbouwbedrijven en bij een veehouderij. Een aantal woningen is afgesplitst van het oorspronkelijke bedrijf en in gebruik als burgerwoning. Alle woningen liggen binnen het aan de IJweg geprojecteerde bouwvlak.

### **Inhoud bestemmingsplan**

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid tot ontwikkeling van een agrarisch bedrijf binnen de randvoorwaarden:

- slechts één agrarisch bedrijf met een bouwkaavel van 1, 5 hectare is toegelaten;
- de bouwkaavel is geprojecteerd direct aan de IJweg;
- bij het bedrijf mag slechts één bedrijfswoning worden opgericht;
- het houden van fokpaarden is toegestaan;
- nevenactiviteiten in de vorm van handel in hooi en stro en het houden van pensionpaarden zijn slechts toegestaan, voor zover zij samen niet meer bedragen dan 50% van de bedrijfsactiviteiten en
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak worden geprojecteerd;

Het bedrijf omvat 65 stuks vleesvee met bijbehorend jongvee, 150 fokschapen, 15 fokmerries voor de eigen paardenfokkerijtak en 35 paarden in pension.

### **Uitgangspunten van het bestemmingsplan**

Wij hebben het verzoek van de heer Hopman beoordeeld en komen tot het oordeel dat de door de heer Hopman gewenste bedrijfsvoering (ook milieutechnisch) past binnen de door ons gestelde randvoorwaarden waarbij het bouwvlak gepositioneerd is aan de IJweg. Wij vinden het van groot belang dat het bedrijf op eenzelfde wijze wordt ingepast als de bestaande agrarische bedrijven in de polder en in het bijzonder aan de IJweg. Tussen de boerderijen in de Haarlemmermeer door is het achterliggende landschap te zien. Zo ook aan de IJweg. Boerderijen met de kavelmaat van 200 meter liggen aan de weg, wat leidt tot het kenmerkende, korrelige beeld van de boerderijen met erfbepanting in het open landschap.

Met het voorliggende ontwerp van het bestemmingsplan streven wij er naar de heer Hopman straks de mogelijkheid te bieden, zijn bedrijf te verplaatsen naar de IJweg. Hierbij hebben wij rekening gehouden met een reële groei van het bedrijf, wat in de afgelopen jaren op de oude locatie onmogelijk is gebleken.

Gelet op de gewenste bedrijfsvoering aan de IJweg krijgt de grond ter plaatse de bestemming 'Agrarisch'. Een gebruiksgerichte paardenhouderij (pensionpaarden) is mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van 400m<sup>2</sup>. De verkoop van hooi en stro afkomstig van het eigen bedrijf past binnen de regels van de agrarische bestemming.

Gezien de ligging aan de IJweg, waar een snelheidsregime van 60km geldt, dient voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te worden vastgesteld. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen.

#### **Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro**

Na de vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan op 25 oktober 2011 heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. Op grond van artikel 3.1.1. Bro hebben wij bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Noord-Holland en de VROM-inspectie.

#### **Vooroverlegreacties**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat zij kunnen instemmen met de uitwerking van de plantoelichting en de planregels, wat leidt tot een positief wateradvies.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. De nevenactiviteiten 'het houden van pensionpaarden' heeft blijkens de toelichting betrekking op 35 volwassen dieren. Gelet op de totale veebezetting (265 volwassen dieren) is dit geen ruimtelijk (afwijkend) gebruik. Het betreft geen ontheffingplichtige vorm van verstedelijking.

De VROM-inspectie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op verzoek van de heer Hopman is een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opgenomen, op basis waarvan vergroting van het agrarisch bouwblok mogelijk is, mits de noodzaak daartoe wordt aangetoond onder voorwaarde dat de provincie Noord-Holland een ontheffing hiervoor verleent. De inhoudsmaat van de bedrijfswoning is van 650m<sup>3</sup> vergroot tot 850m<sup>3</sup>.

#### **Middelen**

##### *Exploitatieplan*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad te beoordelen of de kosten van bestemmingsplannen op initiatiefnemer verhaald moeten worden.

In artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt de vaststelling van een grondexploitatieplan verplicht gesteld als sprake is van de bouw van een woning, één of meerdere hoofdgebouwen. Een dergelijk grondexploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor het verhaal van kosten wordt met de heer Hopman een anterieure overeenkomst gesloten.

### **Procedure**

Het ontwerpvoorstel met bijbehorende stukken wordt zes weken ter inzage gelegd, binnen welke termijn iedereen zienswijzen op het ontwerp kan indienen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt geplaatst op ruimtelijke plannen.nl en de gemeentelijke website. De stukken zijn ook in te zien in het raadhuis.

Vervolgens stelt de raad het bestemmingsplan vast. Zienswijzen worden bij de vaststelling afgewogen. Als het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, treedt het in werking.

Daarop is een uitzondering. Als een belanghebbende bij de Raad van State beroep heeft ingediend en als hij tevens binnen de beroepstermijn een verzoek tot voorlopige voorziening heeft ingediend, dan treedt het plan pas in werking na een voor de gemeente gunstige uitspraak op dat verzoek.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerp van het besluit om te komen tot vaststelling van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ter inzage gelegd.

### **Communicatie**

Van de terinzagelegging en de mogelijkheid die een ieder krijgt om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad, geven wij officieel kennis in de Staatscourant, de Informeer-pagina's het Witte Weekblad en op de gemeentelijke website.

Deze nota en de daarbij behorende stukken zullen ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegen over 732' vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage leggen;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

- ontwerp bestemmingsplan



# Planregels

# HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan **Hoofddorp IJweg tegenover 732** van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan: (digitaal)

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand '**NL.IMRO.0394.BPGhfdIJwegtonr732-B001**' met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen\*).

\*afhankelijk van plan.

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

agrarische bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

### bedrijf

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### bedrijfsgebouw:

een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen.

### bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

### beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico- afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

### bergbezinkbassin

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

### beroep/praktijk aan huis:

een beroep of praktijk, dat door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer, in of bij een woning of woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning of het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

### bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn,



kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto).

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna.

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

gebruiksgerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone (de recreatiesport)

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

kunstwerk:

een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet Milieubeheer niet van toepassing is.

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico- afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

manege

een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijen aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen :verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

ondergronds bouwen

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

ondersteunende (horeca, dienstverlening of detailhandel):

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

pensionstal

een bedrijf waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden voor derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie/of weiland en het verzorgen van de paarden.

permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken.

planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

plint:

het onderste gedeelte van een gebouw in bouwtechnische zin dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

productiegerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding.

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

stedenbouwkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

stoeterij

een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat is gericht op het fokken en verzorgen van paarden;

tuinhuis:

een gebouw - geen woonkeet, stacaravan, toercaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde - dat uitsluitend ruimten bevat voor recreatief verblijf en/of recreatief nachtverblijf en/of het opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden of het houden van een volkstuin.

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorkeursgrens waarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.



### zend-/ ontvanginstallatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

### de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten;

### de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### de hoogte van een zend-/ ontvanginstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend);

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren,

neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw;

de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

de hoogte van een antenne-installatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.



# HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

## 2.1 Bestemmingen

### 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 een manege;
- b. een agrarische bedrijfswoning;
- c. een productiegerichte paardenhouderij ter plaatste van de aanduiding 'paardenfokkerij';

met (de) daarbij behorende:

- d. verhardingen;
- e. paden;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- c. gebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van de
- d. de goothoogte mag niet meer zijn dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 12 meter;
- f. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 4 meter en de bouwh
- g. de mestopslag en de buitenrijbak mogen uitsluitend achter het verlengde van het bouwvlak worde

3.2.2. Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijf mag niet meer dan één woning worden gebouwd;



- b. een bedrijfswoning is alleen toegestaan, mits de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing is, danwel tegelijkertijd wordt, gerealiseerd;
- c. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak mogen worden geplaatst;
- d. de goothoogte mag niet meer zijn dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte niet meer zijn dan 9 meter;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 850 m<sup>3</sup>;
- g. de oppervlakte van bijgebouwen mag per woning niet meer zijn dan 60 m<sup>2</sup>;
- a. de goothoogte van bijgebouwen mag per woning niet meer zijn dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter;
- c. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.

3.2.3. Voor het bouwen van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.
- c. de hoogte van silo's en hooitoren mag niet meer zijn dan 10 meter.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder a en toestaan dat bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer is dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer is dan 6 meter;
- d. op gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' geen gebouw wordt geplaatst.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
- b. de uitoefening van detailhandel met uitzondering van de verkoop van producten van het eigen bedrijf, waaronder hooi en stro;
- c. de vestiging van een manage met uitzondering van het stallen van paarden van derden in pension (ondersteunende gebruikgerichte paardenhouderij) met gebruikmaking van de faciliteiten van de productiegerichte paardenhouderij;

- d. het opslaan van goederen, stoffen of materialen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening, het plan zodanig te wijzigen dat de begrenzing van een bouwvlak wordt verruimd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan alleen als een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is verleend door Gedeputeerde Staten;
- b. de wijziging mag uitsluitend geschieden ten behoeve van het grondgebonden agrarisch bedrijf,
- c. de economische noodzaak tot uitbreiding dient te worden aangetoond;
- d. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende gebouwen dienen binnen de gewijzigde grenzen van het bouwvlak te blijven liggen;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 2 hectare bedraagt;

## 2.2 Dubbelbestemmingen

### Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor leidingtransport van:

- a. hoogspanningsstroom ter plaatse van de aanduiding figuur 'hartlijn – hoogspanningsverbinding 150 kV' en aanliggende gronden;

#### 4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 27,5 meter vanuit de hartlijn van de aanduiding figuur 'hartlijn - hoogspanningsverbinding', mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding, met dien verstande dat sub c van dit lid van toepassing is;
- b. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter, met dien verstande dat sub e van dit lid van toepassing is;
- c. er mag worden gebouwd ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, een en ander met inachtneming van de voor die bestemming(en) geldende regels.

4.2.2 In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

#### 4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2 van dit artikel voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend indien dit geen kwetsbare objecten betreft, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder, met dien verstande dat lid 4 'Aanlegvergunning' van dit artikel van toepassing is;
- b. het bepaalde in 2.1 onder d van dit artikel tot een hoogte van maximaal 10 meter.

#### 4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 2 bedoelde afstand van de hartlijn van de leiding de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;

- b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. diepploegen;
- h. het aanbrengen van gesloten verhardingen.

4.4.2 Het verbod in lid 4.1. van dit artikel is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- i. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- j. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- k. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.4.3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1. van dit artikel zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

4.4.4. Alvorens voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **Artikel 7 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten.
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50 % van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;

## **Artikel 8 Luchtvaartverkeerzone - LIB**

### **8.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2**

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

### **8.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3**

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage {...}, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 9 Overgangsrecht**

#### **9.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **9.2 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **9.3 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

### **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan “Hoofddorp IJweg tegenover 732” van de gemeente Haarlemmermeer:



Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van {...}

De voorzitter,

{...}

De griffier,

{...}



*gemeente* Haarlemmermeer

bestemmingsplan  
Hoofddorp IJweg tegenover 732

**toelichting**

**ontwerp**

april 2012





## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding .....	7
1.2	Huidige situatie.....	7
1.3	Gewenste ontwikkeling .....	8
1.4	Doel en planvorm .....	9
1.5	Proces .....	9
1.6	Leeswijzer .....	10
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>11</b>
2.1	Begrenzing plangebied .....	11
2.2	Geldende bestemmingsplannen .....	11
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur .....	11
<b>3</b>	<b>BELEID EN REGELGEVING .....</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid .....	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid .....	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
3.4	Conclusie .....	20
<b>4</b>	<b>NIEUWE SITUATIE.....</b>	<b>21</b>
4.1	Programma .....	21
4.2	Ruimtelijke en functionele structuur .....	22
4.3	Landschappelijke inpassing .....	23
4.4	Water.....	23
<b>5</b>	<b>ONDERZOEK EN BEPERKINGEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	Water.....	24
5.2	Bodem.....	27
	De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Bij het realiseren van functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk. ....	27
5.3	Flora en fauna .....	28
5.4	Cultuurhistorie en archeologie .....	32
5.5	Geluid.....	33
5.6	Lucht.....	34
5.7	Externe veiligheid.....	36
5.8	Geur .....	37
5.9	Licht.....	37
5.10	Milieuzoneringen .....	38
	Wet milieubeheer / Besluit landbouw .....	39
5.11	Luchthavenverkeer.....	39
5.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties .....	40
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>41</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	41

6.3	Handhaafbaarheid .....	43
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>45</b>
7.1	Opzet regels en verbeelding.....	45
7.2	Inleidende regels .....	45
7.3	Bestemmingsregels .....	45
7.4	Algemene regels.....	46
7.5	Overgangs- en slotregels .....	46





# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer heeft van de heer Hopman het verzoek ontvangen een bestemmingsplan te maken voor de (her)vestiging van zijn agrarisch bedrijf op gronden aan de IJweg gelegen tegenover nummer 732 te Hoofddorp.

## 1.2 Huidige situatie

De familie Hopman exploiteert al sinds ruim 30 jaar een veeteeltbedrijf, dat tot voor kort gevestigd was aan de Koekoekslaan 12 te Badhoevedorp. Het bedrijf bestaat uit melkvee en schapen en in het verleden werden er varkens gehouden. Tevens worden er in de zomermaanden paarden geweid en is er een handel in ruwvoer en stro.

Het huidige bedrijf grenst aan de zandput Schiphol-Noord. Dit gebied is in de jaren zeventig en tachtig gebruikt als vuilstort en hierdoor zeer ernstig verontreinigd. Het voeren van een gezonde en duurzame bedrijfsvoering op deze locatie was niet langer mogelijk. De provincie Noord-Holland heeft plannen omtrent de ontwikkeling van het gebied. In het bestemmingsplan Nieuwe Meer is op deze locatie een golfbaan geprojecteerd.

Na langdurige onderhandelingen met provincie Noord-Holland is besloten om het bedrijf te verplaatsen. Dit heeft geleid tot de verkoop van de locatie.

Gezien de ontwikkelingen omtrent de bedrijfsverplaatsing en de bijkomende onzekerheid is de veestapel op dit moment zo klein mogelijk. De varkens zijn al een aantal jaren niet meer op het bedrijf aanwezig. Het melkvee is in 2009 verkocht in verband met de geplande verplaatsing. Momenteel zijn er nog zo'n 100 schapen op de locatie aanwezig als deze in de lammerperiode zitten. De schapen met lammeren worden gehouden op de huiskavel van 5 hectare.



Figuur 1. Huidige bedrijfslocatie Koekoekslaan 12 Badhoevedorp (bron: Google)

### 1.3 Gewenste ontwikkeling

De nieuwe locatie aan de IJweg tegenover 732 betreft een kavel van ongeveer 20 hectare (zie figuur 2). Het voornemen is om op deze kavel nieuwbouw te realiseren ter voortzetting van het huidige bedrijf inclusief de gewenste bedrijfsontwikkeling welke de afgelopen jaren op de locatie aan de Koekoekslaan niet heeft kunnen plaatsvinden.



Figuur 2. Gewenste bedrijfslocatie IJweg tegenover 732 te Hoofddorp (bron: Google)

Het voornemen is om op deze locatie schapen, vleeskoeien en paarden te gaan houden. Hierbij tevens rekening houdend met het gescheiden houden van de diersoorten en dierverblijven in verband met eventuele ziektes.

De veestapel zal bestaan uit 65 stuks vleesvee met bijbehorend jongvee. Daarnaast zullen circa 150 fokschapen gehouden worden. Tevens zullen er op de locatie 50 paarden worden gehouden waarvan zo'n 15 fokmerries voor de eigen paardenfokkerijtak en 35 paarden in pensioen. De handel in hooi en stro wil de heer Hopman ook aan de IJweg voortzetten.

In het verleden werden er op het bedrijf ook varkens gehouden. Voor de nieuwe locatie wordt dit niet als een optie gezien. Dit mede in verband met de geuroverlast van deze categorie en de intensievere vorm van arbeid. In plaats hiervan is gekozen voor het fokken van paarden en het huisvesten van paarden voor derden in een paardenpensioen. Deze diercategorie levert naast een geaccepteerd landschappelijk beeld, ook vele malen minder geuroverlast op.

De huiskavel aan de IJweg omvat 20 hectare. Daarnaast wordt er 24,5 hectare land bij gehuurd. De omvang van het bedrijf van het bedrijf van de heer Hopman wordt mede bepaald door de huur van gronden. De afgelopen jaren is al gebleken dat initiatiefnemer op deze manier een volwaardig agrarisch bedrijf kan exploiteren.

#### **1.4 Doel en planvorm**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegen over 732' voorziet in de planologische regeling om de vestiging van een agrarische bedrijf mogelijk te maken.

#### **1.5 Proces**

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening'. Deze procedure kent de volgende stappen.

##### Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Of er inspraak gehouden wordt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening. De inspraakverordening van onze gemeente koppelt het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op een nieuwe beleidsontwikkeling. Om deze reden is geen inspraak gehouden.

##### Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken instanties. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de VROM-inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het is Haarlemmermeers gebruik geworden ook plaatselijke platformorganisaties een reactiemogelijkheid te geven.

##### Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg zijn weergegeven in hoofdstuk 6 van de toelichting en worden zo nodig verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

##### Vaststelling bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Dat gebeurt met in achtname van de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzageligging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Zij kunnen dat uitsluitend indien zij ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hadden ingediend, behalve als het een onderdeel betreft dat de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

##### Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking heeft, blijft dan geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

##### Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een einduitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

## **1.6 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijven wij de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 gaan wij in op het van toepassing zijnde beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 geven wij de nieuwe situatie van het plangebied weer. In hoofdstuk 5 staan de conclusies van onderzoeksrapporten en de in het plangebied geldende beperkingen. In hoofdstuk 6 gaan we in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 staan de juridische aspecten van het bestemmingsplan.

De regels staan in een apart stuk. Zij vormen met de verbeelding het juridisch bindend bestemmingsplan.



## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de IJweg in Hoofddorp ten noorden van Hoofddorp, tussen de Geniedijk, Driemerenweg, Vijfhuizerweg en de Polderbaan.



Figuur 3. Globale begrenzing van het plangebied

### 2.2 Geldende bestemmingsplannen

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Schiphol-West en omgeving' en hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden II'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijvigheid. Toegelaten zijn:

- bedrijfsgebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen en kassen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup>;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- kavelpaden en ontsluitingswegen, andere voorzieningen waaronder groenvoorzieningen en water;

De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf is hiermee in strijd, omdat de regels de oprichting van een bedrijfswoning en de bij het bedrijf behorende opstallen niet toelaat. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk. Het gebruik van de gronden voor het weiden van de veestapel en oprichting van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is wel in overeenstemming met de bestemming. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt agrarische bebouwing mogelijk gemaakt. De functie van het gebied wijzigt niet.

### 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied, waarop de realisering van het bedrijf zal plaatsvinden, is afgesplitst van een oorspronkelijk agrarisch bedrijf. De gronden van bijna 20 hectare zijn onbebouwd en in gebruik als grasland. De kavel maakt onderdeel uit van de agrarische structuur in Haarlemmermeer. Het gaat voornamelijk om akkerbouw met op enkele plekken graslan-

den. In de omgeving is de oorspronkelijk kavelstructuur door sneden door de aanleg van de Driemerenweg en de Polderbaan.

Het perceel ligt aan de IJweg. Van oorsprong ligt deze weg tussen boerderijen en landbouwkavel. Vanaf de weg is tussen de boerderijen door het achterliggende landschap te zien. De kavelmaat van 200 meter met de (voornamelijk) boerderijen aan de weg leidt tot het kenmerkende, korrelige beeld van de boerderijen met erfbeplanting in het open landschap. Ondanks de recente ontwikkelingen is de IJweg nog altijd goed herkenbaar als polderweg. Een deel van de IJweg is inmiddels verdwenen door de komst van de Polderbaan.

De woningen aan de IJweg in de omgeving van het plangebied behoren voor een deel als bedrijfswoning bij akkerbouwbedrijven en bij een veehouderij. Een aantal woningen is afgesplitst van het oorspronkelijke bedrijf en in gebruik als burgerwoning. Alle woningen liggen op geringe afstand van de weg.

Landschappelijk gezien ligt het perceel in de lintbebouwing van het buitengebied van Hoofddorp, omsloten door het Haarlemmermeerse bos, N205 en de Polderbaan van Schiphol. Tevens is zowel de bebouwing als de bedrijfsvoering in dit gebied zeer divers. Er is sprake van zowel agrarische bedrijven als particuliere bewoning.

## 3 BELEID EN REGELGEVING

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (in werking sinds 27 februari 2006) is het rijksbeleid beschreven ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen. Deze nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de nota Ruimte geeft het rijk aan dat het aantal agrarische bedrijven af zal nemen en dat de 'blijvende' bedrijven zullen doorgroeien. Naar verwachting zullen zij zich organiseren in robuuste agrarische agrofoodcomplexen of hun economische activiteiten verbreden. In combinatie met de consequenties van klimaatsverandering en de daling van de bodem zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op het ruimtegebruik, water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling in grote delen van Nederland. Het kabinet houdt rekening met de grote veranderingen die grote delen van Nederland te wachten staan en creëert in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

De vestiging van een nieuw agrarische bedrijf (hervestiging = nieuwvestiging) is niet in strijd met de nationale landelijke belangen. Verbreiding van de economische activiteiten door het toelaten van een paardenpension als nevenactiviteit past evens binnen het beleid.

### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040

In 2010 heeft de provincie Noord-Holland de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" vastgesteld. Hierin is de visie van de provincie beschreven op een verscheidenheid van onderwerpen voor de komende 30 jaar.

Het plangebied bevindt zich in het gebied wat in de Structuurvisie, is aangewezen als:

- Droogmakerijen landschap
- Gebied voor gecombineerde landbouw en
- Rijksbufferzone.

#### Droogmakerijen landschap

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De veenweiden, de droogmakerijen, de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en het Blauwe Hart (Markermeer-IJmeer) zijn geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers. Het plangebied wordt aangemerkt als een droogmakerij landschap.

De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Pas na het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden, worden ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied door een ontheffing toegestaan. De “Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen” (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten over ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied. De ARO heeft als doel te adviseren over de kwaliteit van beoogde uitbreiding en kwaliteit van de landschappelijke inpassing.

#### Gebied voor gecombineerde landbouw

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijk gebied - in de metropolitane landschappen – stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de stedelijke recreatiebehoefte gerichte functies. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk. Bouwpercelen tot 2 hectare zijn in dit gebied alleen mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten.

#### Rijksbufferzone

Het Noord-Hollandse landschap is gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. De bereikbaarheid van groene gebieden om in te recreëren houdt de steden aantrekkelijk en leefbaar. Deze landschappen staan echter continu onder druk door nieuwe woningbouw, de ontwikkeling van bedrijventerreinen of de aanleg of verbreding van wegen. Dit terwijl de behoefte van Noord-Hollanders aan recreatiemogelijkheden, zowel in het groen als op en rond het water, blijft groeien.

De Provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet daarom zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijke verdichting. Ook zorgt de provincie ervoor dat de groene gebieden waar mogelijk niet alleen worden behouden,



maar worden ontwikkeld en uitgebreid. De specifieke kwaliteiten van de verschillende landschappen zijn bij deze verdere ontwikkeling het uitgangspunt.

Vooraf in de metropoolregio is behoud en ontwikkeling van groen om de stad groot. Met uitzondering van het sterke agrocomplex rond Aalsmeer moet het landelijk gebied in dit deel van de provincie zich verder ontwikkelen tot het recreatieve uitloopgebied van het stedelijk gebied. De Provincie Noord-Holland stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van deze zogenaamde 'metropolitane landschappen'. Hierbij gaat de Provincie uit van een intensieve inrichting van de gebieden dichtbij de steden en een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad. Daarbinnen wordt de landbouw een goed toekomstperspectief geboden, gericht op gecombineerde landbouw, aansluitend op de uiteenlopende behoeften van de stedeling zoals kleinschalige productie, streekproducten, educatie, 'zorglandbouw' en natuur en landschapsbeheer.

De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf behoeft geen binnenstedelijke verkenning. Bij de ontwikkeling van het bedrijf wordt rekening gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de omgeving. De nieuwe bebouwing past binnen de bestaande bebouwingsstructuur (zie ook paragraaf 4.3). In het gebied voor gecombineerd landbouw is ruimte voor verbreding door nieuwe economische activiteiten. Met het voorliggend bestemmingsplan maken wij niet alleen de hervestiging van het agrarisch bedrijf mogelijk, maar is het op basis van de regels ook mogelijk te voorzien in nieuwe economische activiteiten. In dit geval het houden van pensionpaarden voor derden. Het bedrijf heeft meer ruimte nodig dan het voorheen had aan de Koekoekslaan, vanwege de omschakeling van het houden van varkens naar het houden en fokken van paarden. Deze bedrijfstak heeft meer (bedrijfs)ruimte nodig vanwege een aantal noodzakelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een binnenrijbak. Er wordt geen beroep gedaan op de ontheffingsmogelijkheid voor bouwpercelen tot 2 hectare. Haarlemmermeer kent agrarische bedrijven van deze schaalgrootte.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)**

Door de inwerkingtreding, op 1 juli 2008, van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvoering als voor de uitvoering gewijzigd. Voor het streekplan is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen. Deze verordening is gericht op gemeenten en geeft algemene regels waaraan de inhoud van en toelichting op bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid.

De Adviescommissie Ruimtelijke ordening (artikel 4) adviseert gedeputeerde staten over verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland, daar waar de verordening dit voorschrijft. Nieuwe woningbouw (artikel 13) is mogelijk als deze onderdeel uitmaakt van verbrede landbouw of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen. Een bestemmingsplan voorziet slechts in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen, al dan niet als nevenfunctie, op het bouwperceel worden gebruikt voor vormen van recreatie (artikel 17) als de extra parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd, de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft, dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie en de omringende bedrijven en woningen mogen niet worden beperkt. Voor gebieden die aangeduid zijn als rijksbufferzone maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe gebouwen voor bedrijvigheid niet mogelijk (artikel 24). Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van een niet agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor veeteelt. Een ontheffing kan alleen worden verleend als ruimte-

lijke kwaliteitseisen (artikel 15) in acht worden genomen. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het gebied buiten de gebieden voor grootschalige landbouw, maakt geen agrarische bouwpercelen mogelijk, groter dan 1,5 hectare (artikel 26). Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen voor een bouwperceel tot ten hoogste 2 hectare mits de noodzaak daartoe is aangetoond met een bedrijfsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de regels van de PRVS. Wel is een ontheffing nodig voor de nevenactiviteit het houden van pensionpaarden, omdat het houden van pensionpaarden naast het houden van paarden voor de fokkerij extra bebouwing met zich meebrengt. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in 400m<sup>2</sup> stalruimte voor pensionpaarden.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015**

In december 1997 is de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 vastgesteld, waarin op hoofdlijnen de meest wenselijke ontwikkeling is geformuleerd. Ze is daarbij gericht op een maximale differentiatie van dorpse, suburbane en stedelijke milieus. Het resultaat is in 2015: een gemeente met een herkenbaar eigen gezicht, waarin iedereen goed kan wonen, werken en recreëren. Dat betekent verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer en behoud en versterking van natuur- en recreatiewaarden. Dit alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

#### **Voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030**

Met de structuurvisie geeft de gemeente aan wat haar ambities zijn voor de toekomstige ontwikkelingen van Haarlemmermeer. Het voorontwerp gaat over belangrijke structurende 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 ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

De ambities van Haarlemmermeer zijn toegelicht in de Contourennota Structuurvisie 2030 die op 29 oktober 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit zijn:

- sterke gevarieerdheid en benutting van de atypische stedelijkheid;
- duurzaamheid en klimaatbestendigheid;
- fysieke en sociale verbondenheid;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

De zeven opgaven die Haarlemmermeer tot 2030 wil verwezenlijk zijn de opgaven voor duurzaamheid, het landschap, het water, de infrastructuur het versterken van de stedelijke kwaliteit, de hoogdynamische Schipholregio en het laagdynamische Westen.

#### *De landschappelijke opgave*

Langs de noord- en oostzijde van de polder zijn de doorsnijdingen van de agrarische kavels talrijk. Langs de west- en zuidzijde is er nog sprake van echte openheid. Juist de openheid wordt veel geroemd en benoemd als belangrijk kenmerk van de polder. Grote delen van de polder zijn nog steeds agrarische. Het gaat voornamelijk om akkerbouwgebied met op enkele plekken graslanden. De grote opgave is de transformatie van het huidige grootschalige agrarische landschap in een meer toegankelijk gebied met een

hoge belevings- en gebruikswaarde. Sterke punten als de cultuurhistorische waarde, de openheid en de agrarische functie moeten daarbij wel bewaard blijven. In het agrarisch buitengebied moet een kwaliteitsslag gemaakt worden van agrarische productie landschap, met hectares openheid, naar stadslandschap dat door de bewoners van de metropool ook daadwerkelijk beleefd en gebruikt gaat worden.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de vestiging van een agrarische bedrijf mogelijk. Bij het ontwerpen is er rekening meegehouden dat het landschap open moet blijven en de agrarische functie moet blijven bestaan. Het bedrijf past in het agrarische polderlandschap. Door de bebouwing aan de IJweg te projecteren blijft het open landschap zoveel mogelijk behouden en kan de bebouwing gezien worden als versterking van het lint. Het paardenpension vergroot de beleving en de gebruikswaarde van het gebied.

### **Milieubeleid Haarlemmermeer**

Het college heeft in 2004 de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. Daarin hebben wij de centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In de gemeentelijke visie concentreren de milieu inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffenbesparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

### Het Vierde Gewas

Agrarische bedrijvigheid is in de gemeente lange tijd de belangrijkste economische basis geweest. Haarlemmermeer is de laatste dertig jaar snel verstedelijkt en economisch gegroeid. Daardoor is de agrarische bedrijfsvoering steeds verder onder druk komen te staan. De landbouwsector speelt op deze ontwikkeling in door hetzij verdere schaalvergroting en verlaging van de kostprijs, hetzij met verbreding van de klassieke landbouwactiviteiten.

Deze laatste richting heeft als uitgangspunt dat de landbouw meer is dan een op voedselproductie gerichte bedrijfstak. Het gaat dan om nieuwe - soms niet agrarische - bedrijfsfuncties en financieringsvormen. Deze zogenoemde nieuwe economische dragers hebben veelal geen directe band met de landbouw. Daardoor staan ze vaak op gespannen voet met het bestaande overheidsbeleid. Het beleidsvoorstel van 'Het vierde gewas' is erop gericht om agrarische ondernemers juist de ruimte te bieden voor de toekomst.

Door het oprichten van een paardenpension als ondergeschikt onderdeel van het agrarische bedrijf wordt een activiteit aan het bedrijf toegevoegd welke niet direct beschouwd wordt als zijnde agrarisch maar wel voldoet aan een vraag uit de markt en agrarisch gerelateerd is.

### **Nota Ruimtelijk Beleid Paardenhouderijen**

De nota "Paardenhouderijen in Haarlemmermeer" is kaderstellend voor de ontwikkelingen die de vestiging of uitbreiding van paardenhouderijen in het buitengebied met inbegrip van de bijpassende voorzieningen mogelijk maken. Tevens is de nota kaderstellend voor het hobbymatig houden van paarden zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De paardenhouderij kent een groot aantal bedrijfsvormen die qua bestemming uiteenlopen van agrarisch bedrijf tot recreatief bedrijf met daarbij ook tussenvormen. De feitelijke mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van paardenhouderijen met de daarbij behorende voorzieningen worden bepaald door het gebied waarbinnen de aanvraag is gelegen en de bestemmingscategorie waartoe het bedrijf behoort. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende bedrijfsvormen van belang:

- a. de productiegerichte paardenhouderij en
- b. de gebruiksgerichte paardenhouderij

De productiegerichte paardenhouderij is, zowel qua grondgebruik als producten (paarden) een vorm van een agrarische activiteit. Tot de productiegerichte paardenhouderijen behoren de fokgerichte bedrijven, de paardenhouderij gericht op het africhten, opleiden en trainen van paarden alsmede de paardenhandel. Voor een goed functionerende paardenhouderij zijn onder andere de volgende bouwwerken noodzakelijk:

- gebouw met stallen,
- buitenrijbak met verlichting,
- rijhal,
- mestopslag,
- loods voor opslag en stalling<sup>1</sup>.

Geadviseerd wordt voor de omvang van de bouwblokken uit te gaan van 1 tot 2,5 hectare.

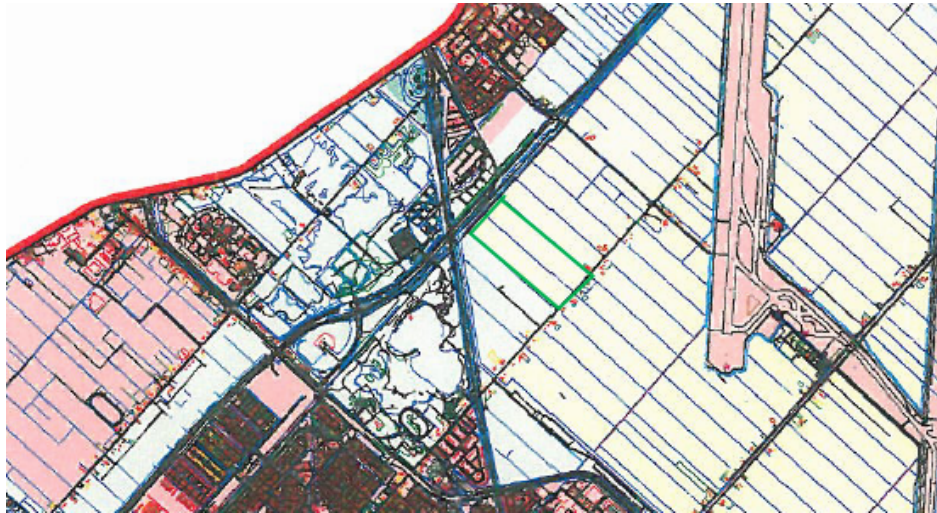
De gebruiksgerichte paardenhouderij is gericht op de recreatiesport. In tegenstelling tot de productiegerichte paardenhouderij betreft het hier geen agrarische activiteit. Een pensionstal is een recreatiefbedrijf. Er wordt gebruik gemaakt van de bouwwerken van de productiegerichte paardenhouderij.

Het onderscheiden in productiegericht en gebruiksgericht is bedoeld ter voorkoming dat de instructie een waarneembare activiteit wordt. Deze dient bij de productiegerichte paardenhouderij ondergeschikt te zijn aan de overige activiteiten.

De Raad van State heeft geoordeeld dat ook een paardenfok- en trainingsstal en een paardenfok-, training- en pensionstal passen op een agrarische bestemming als deze bedrijfsvormen bestaan naast de fokkerij. Zonder de fokkerij komt het agrarisch karakter te vervallen. Er is sprake van een agrarisch bedrijf wanneer tenminste 50 procent van het totale NGE (Nederlandse Grootte Eenheden) van het te vestigen bedrijf afkomstig is van fokmerries inclusief hun fokproducten jonger dan 3 jaar.

---

<sup>1</sup> bron: Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening, Herzien handreiking voor de praktijk (februari 2009, Sectorraad Paarden en VNG).



Ligging van de gronden in zone 4: Agrarische gebieden "Nota Ruimtelijk Beleid Paardenhouderij

Vestiging van een agrarisch bedrijf, waaronder een productiegerichte paardenhouderijen, in het agrarisch gebied is toegelaten. Vestiging van een nieuw recreatief bedrijf is niet toegelaten, met uitzondering van de vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet op de vestiging van een agrarisch bedrijf in het agrarische gebied. Het fokken van paarden is onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. Een deel van de pensionstallen tot een oppervlakte van 400m<sup>2</sup> zal recreatief worden gebruikt.

#### **Welstandsnota 2010**

De welstandsnota 2010, vastgesteld op 18 februari 2010, geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. Met de welstandsnota wil de gemeente Haarlemmermeer vooraf sturen in architectuur. Daarbij maakt de welstandsnota onderscheid in gebieden waar welstand van belang is, en gebieden waar welstand een minder grote rol speelt.

Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst of deze voldoet aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal altijd voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Als een aanvraag valt onder het regulier welstandsregime, zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Als een aanvraag valt onder het bijzonder welstandsregime, zal de voltallige welstandscommissie een advies aan het college geven.

De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.



Bron: welstandsnota 2010

Het plangebied kent volgens de welstandsnota een beperkt welstandsregime. Bij een beperkt welstandsregime wordt een gebouw alleen aan de omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen. Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld;
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

### 3.4 Conclusie

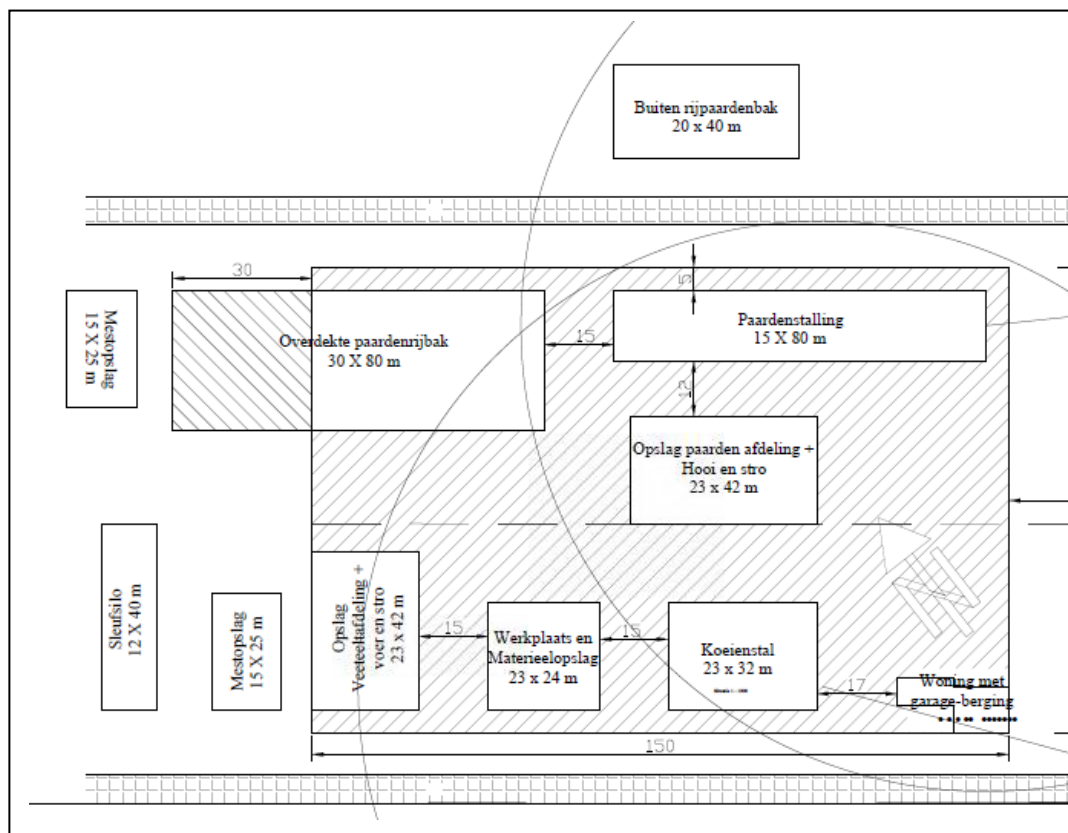
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het agrarische bedrijf met als nevenfunctie het houden van pensionpaarden en de handel in hooi en stro past binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de regels van de PRVS. Wel is een ontheffing nodig voor de nevenactiviteiten: het houden van pensionpaarden.

## 4 NIEUWE SITUATIE

### 4.1 Programma

Het initiatief omvat het realiseren van een agrarische bedrijf met als nevenfuncties het houden van pensionpaarden en de handel in hooi en stro. Ten behoeve van het bedrijf zullen één agrarische bedrijfswoning, opstallen ten behoeve van het houden van vee, opstallen voor de opslag van materieel, hooi en stro en een overdekte paardenrijbak worden gerealiseerd. Daarnaast is er sprake van de oprichting van bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals een sleufsilos, mestopslag, een buitenpaardenrijbak. De invulling zoals initiatiefnemer deze wenst, is:



Figuur 5. Totale bedrijfssituatie planlocatie IJweg (bron: Lijnden Bouwmanagement)

In verband met het scheiden van de afdelingen van de verschillende diersoorten en het voorkomen en beperken van branddoorslag en –overslag, is voor bovenstaande indeling met bijbehorende bebouwing gekozen. De gewenste bedrijfsvoering volgens bovenstaande weergave vergt een bouwperceel met een oppervlakte van 1,5 hectare. Hierbij zijn de objecten welke niet in het bouwperceel gerealiseerd hoeven worden, aan de achterzijde, buiten het bouwperceel weergegeven.

Het streven is om de totale bedrijfsvoering binnen een periode van vijf jaar te realiseren. Prioriteit hierbij ligt bij het opstarten van de vleeskoeien- en schapentak met de bijbehorende voorzieningen. Door het aanpassen van de veestapel en het toepassen van een

andere bedrijfsvoering kan het bedrijf op een efficiënte en duurzame wijze geëxploiteerd worden.

Het vleesvee en de schapen zullen gedurende het jaar merendeel van de tijd op afstand van de IJweg worden gehouden. Vanaf de winterperiode worden deze weer naar de stallen gehaald. In het voorjaar zal de huiskavel gebruikt worden om de lammeren en kalveren te houden. Zodra deze oud genoeg zijn worden deze óf verkocht óf gaan weer naar de overige percelen op afstand van de ondernemer.

De huiskavel zal voornamelijk gebruikt worden voor het grazen van de fok- en pensionpaarden. Voor wat betreft de ondergeschikte tak, pensionpaarden, zorgt de ondernemer voor de voorzieningen van de pensionpaarden, verdere verzorging wordt overgelaten aan de eigenaren.

#### **4.2 Ruimtelijke en functionele structuur**

Het perceel waarop de realisering van het bedrijf zal plaatsvinden, is een op dit moment onbebouwd perceel van bijna 20 hectare. Het complex zal bestaan uit meerdere bedrijfsgebouwen bestemd voor de verschillende bedrijfsfuncties. Gezien de omgeving zullen de omgevingsbelastende objecten zoals de mestplaat, zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken. Waar nodig zal toepasselijke beplanting aangebracht worden om te zorgen voor een acceptabele ruimtelijke inpassing en voor het overige wordt het omgeven door grasland. De oprit en parkeervoorzieningen zullen bestaan uit een aaneengesloten (semi) verharding.

Gezien de verschillende diersoorten en de omvang van het bedrijf, zullen er twee ontsluitingen op de IJweg gerealiseerd worden. De IJweg is één van de langste wegen in de Haarlemmermeer. Landschappelijk gezien ligt het perceel in de lintbebouwing van het buitengebied van Hoofddorp, omsloten door het Haarlemmermeerse bos, N205 en de Polderbaan van Schiphol. Tevens is zowel de bebouwing als de bedrijfsvoering in dit gebied zeer divers. Er is sprake van zowel agrarische bedrijven als particuliere bewoning.

#### Verkeer/parkeerruimte

Op het perceel zelf is voldoende gelegenheid om te manoeuvreren en te parkeren. Gezien het onbebouwde karakter bij de realisatie zal een zo efficiënt mogelijke logistieke invulling aan het terrein gegeven worden zodat parkeren en manoeuvreren op het eigen terrein plaatsvinden. Eigenaren die hun paard in het paardenpension komen bezoeken of berijden zullen met zowel hun auto als eventueel een aanhanger op het eigen terrein kunnen parkeren. Als in praktijk blijkt dat er meer parkeerbehoefte bestaat dan is er voldoende ruimte om deze op het eigen terrein te realiseren. Hiermee zal parkeren langs de IJweg voorkomen worden. De parkeervoorziening op de eigen locatie zal ingericht worden voor ongeveer 30-35 plaatsen middels een (semi) verharde voorziening. Dit is bedoeld voor zowel de pensioengasten als overige contacten en leveranciers van het bedrijf.

Gezien het onbebouwde karakter van de huidige locatie nu ten opzichte van de plannen ter realisatie van de geplande bebouwing, zullen de verkeersbewegingen op de IJweg toenemen. De IJweg is ingericht als een 60 kilometer weg. Voorheen was dit de doorgaande weg van Zwanenburg naar het zuiden richting Lisserbroek. Echter, in de loop van de tijd wordt deze weg meerdere malen doorkruist.



### **4.3 Landschappelijke inpassing**

De gemeente Haarlemmermeer wordt gekenmerkt door een fraai polderlandschap. Lange rechte wegen omzoomd door bomen en groen zijn hierin karakteristiek. De IJweg is hiervan een prachtig voorbeeld. Als een van de langste wegen van Haarlemmermeer loopt de IJweg door Hoofddorp en Nieuw-Vennep en vormt hiermee de 'spiegel van de polder'.

De realisatie van het complex moet op een goede manier landschappelijk worden ingepast. De inpassing draagt bij aan het behoud van de landschappelijke waarde. De gebouwen zullen dusdanig worden ingepast zodat er geen cultuurhistorische landschappelijke waarde verloren gaat. Hierbij rekening houdend met de soort en hoeveelheid bebouwing. Deze waarde is terug te vinden in de bebouwingskarakteristieken en mogelijke beplanting. De beplanting zal zodanig gerealiseerd worden dat het aansluit bij het karakter van het gebied.

### **4.4 Water**

Voorkomen moet worden dat belemmeringen worden opgeworpen voor een goede waterhuishouding. Vanuit de waterhuishouding is de watervergunning, die het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert, van toepassing. De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan zoals door Rijnland wordt gevraagd (zie paragraaf 5.1).

## 5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar deze aspecten en de hieruit voortvloeiende bevindingen worden in de navolgende paragrafen beschreven.

### 5.1 Water

#### Beleid en regelgeving

##### *Europese Kaderrichtlijn Water*

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

##### *Waterwet*

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

##### *Het Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

##### *Wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken"*

Met de wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken" is de zorgplicht van de gemeente uitgebreid tot afvalwater, hemelwater en grondwater. De zorgplicht van de gemeente omvat:

- een zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater;
- een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater;
- een zorgplicht voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen, om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen.

##### *Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"*

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grondwater en oppervlaktewater. Het Water-

plan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofdoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. De waterkwaliteit wordt geregeld door een goede inrichting van het complete watersysteem in combinatie met goed beheer en onderhoud. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem toekomstvast wordt gemaakt.

#### *De Keur (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In de keur van het Hoogheemraadschap staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwten en gemalen). Het is een juridisch document waarin is vastgelegd wat zonder vergunning niet is toegestaan in, op en rond water, dijken, gemalen, enzovoort. De keur vormt de basis voor het verlenen van vergunningen en de handhaving. Als Rijnland toestemt om bepaalde activiteiten uit te voeren, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning.

In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. In het geval van herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent van de toename aan verhard oppervlak. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing.

De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan. Hierbij kan worden gedacht aan het streven naar aaneengesloten waterelementen, natuurvriendelijke oevers, minimale waterdiepte, een minimum aan duikers of andere kunstwerken, watercirculatie en doorspoelbaarheid. Bij werkzaamheden of toekomstige (her)inrichting zullen maatregelen als afkoppelen van schoon verhard oppervlak van daken en wegen - gelet op de knelpunten in het watersysteem - worden overwogen.

#### *Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

#### *Waterplan Haarlemmermeer*

Het Waterplan Haarlemmermeer is in mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De hierin gestelde doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele

knelpunten en nemen van maatregelen, zijn ook opgenomen in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013. In het Waterplan Haarlemmermeer zijn beleidsmatige en operationele afspraken gemaakt over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlakte water (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. De belangrijkste afspraken uit het Waterplan Haarlemmermeer zijn:

- Voor nieuwbouwgebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder dan of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- Grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein;
- Een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit;
- De hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen.

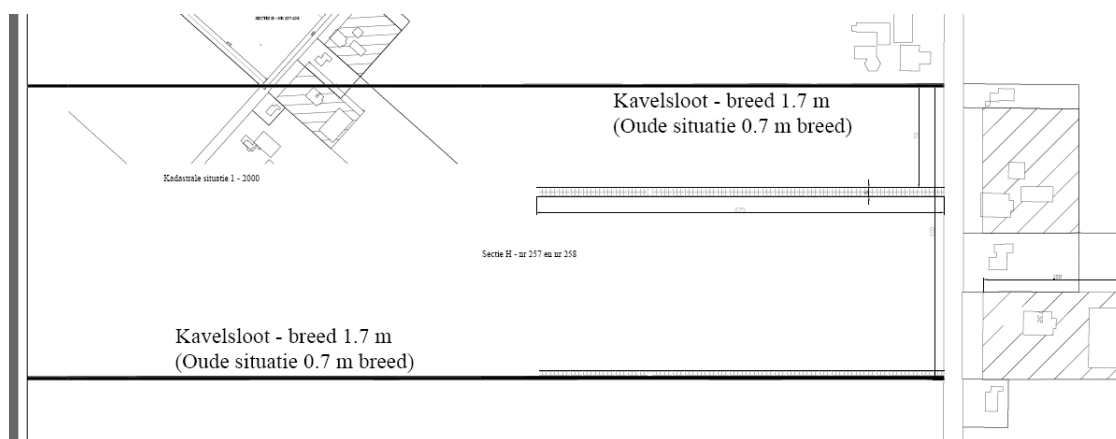
#### *Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013*

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013, in maart 2009 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer. Dit plan heeft een beleidsmatig en strategisch karakter. Streefbeelden, doelen en functionele eisen worden benoemd. Het Gemeentelijk rioleringsplan geeft de kaders voor het beheer van de middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de taken die bij de wettelijke zorgplicht behoren. Het gemeentelijk rioleringsplan richt zich op het stedelijk waterbeheer in de Haarlemmermeer. Voor het buitengebied richt de zorg zich voornamelijk op het inzamelen van het afvalwater en minder op de zorg voor hemelwater en grondwater.

#### **Onderzoek**

De bebouwde locatie krijgt totaal 9.722 m<sup>2</sup> verharding. Dit bestaat voor de paardenafdeling uit een overdekte rijbaan, stallen, een buitenrijbak, opslag hooi en stro en mestopslag. Voor de rundvee- en schapenafdeling gaat het hierbij om een rundveestal, verharding voor tijdelijke buitenopslag, werkplaats/materieelopslag, sleufsilos, opslag voer en stro en mestopslag. De bovengenoemde toename is exclusief de bedrijfswoning van 200 m<sup>2</sup>.

De totale verharding op de locatie neemt hierdoor toe met  $9.722 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2 = 9.922 \text{ m}^2$ . Door de toename van het verharde oppervlak is er sprake van een versnelde afvoer van neerslag. Om hier geen overlast van te ondervinden, moet dit in het plangebied worden opgevangen middels extra waterberging. Het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) stelt als vuistregel dat de toename van verhard oppervlak voor 15% gecompenseerd dient te worden in nieuw functioneel oppervlakte water. Dit resulteert in 1.488 m<sup>2</sup> aan functioneel oppervlakte water wat gerealiseerd zal moeten worden. De compensatie van het verharde oppervlak plaatsvinden in de vorm van functionele uitbreiding van de slootcapaciteit rond de bedrijfsgebouwen. Hierover heeft al eerder afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden.



Figuur 6 Verbreden van de kavelsloot van 0,7meter naar 1,7 meter

## Conclusie

De ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf op het perceel is niet in strijd met de waterbelangen. Voor het aan te leggen open water dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. In het kader van het vooroverleg wordt het Hoogheemraadschap gevraagd om het plan te beoordelen en toetsen.

## 5.2 Bodem

### Beleid en regelgeving

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Bij het realiseren van functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met elk hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond spelen de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden. Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

### Onderzoek

De te bebouwen locatie heeft altijd een agrarische functie gehad en het is daarom niet aannemelijk dat de locatie als verdacht beschouwd zal worden. Tevens kan worden geconcludeerd, na raadpleging van het bodemloket, dat er geen bodemonderzoeksgegevens beschikbaar zijn uit het verleden.

## **Conclusie**

Voor de bestemmingswijziging is geen bodemonderzoek nodig omdat de locatie onverdacht is op bodemverontreiniging. Voor de omgevingsvergunning, activiteit bouw, dient wel ter plaatse van de bedrijfswoning en eventuele andere gebouwen waar gemiddeld meer dan 2 uur per dag mensen verblijven, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

## **5.3 Flora en fauna**

### **Beleid en regelgeving**

#### Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

#### Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

#### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het 'nee-tenzij-principe'. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

Bij ruimtelijke ingrepen dient beoordeeld te worden in welke mate sprake is van negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op aanwezige soorten.

Ten aanzien van zwaar beschermde natuur is bij ruimtelijke ingrepen een ontheffing nodig, waarin onder meer wordt geregeld hoe met de aanwezige dieren wordt omgegaan, welke mitigerende maatregelen worden genomen en hoe natuur wordt gecompenseerd. Ten aanzien van alle broedvogels geldt dat tijdens het broedseizoen van half maart tot 1 augustus geen verstoring mag optreden. Indien de ruimtelijke ingrepen in deze periode een aanvang nemen, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd. Buiten het broedseizoen is geen ontheffing nodig bij ruimtelijke ingrepen, tenzij permanente nesten van broedvogels in het gebied aanwezig.

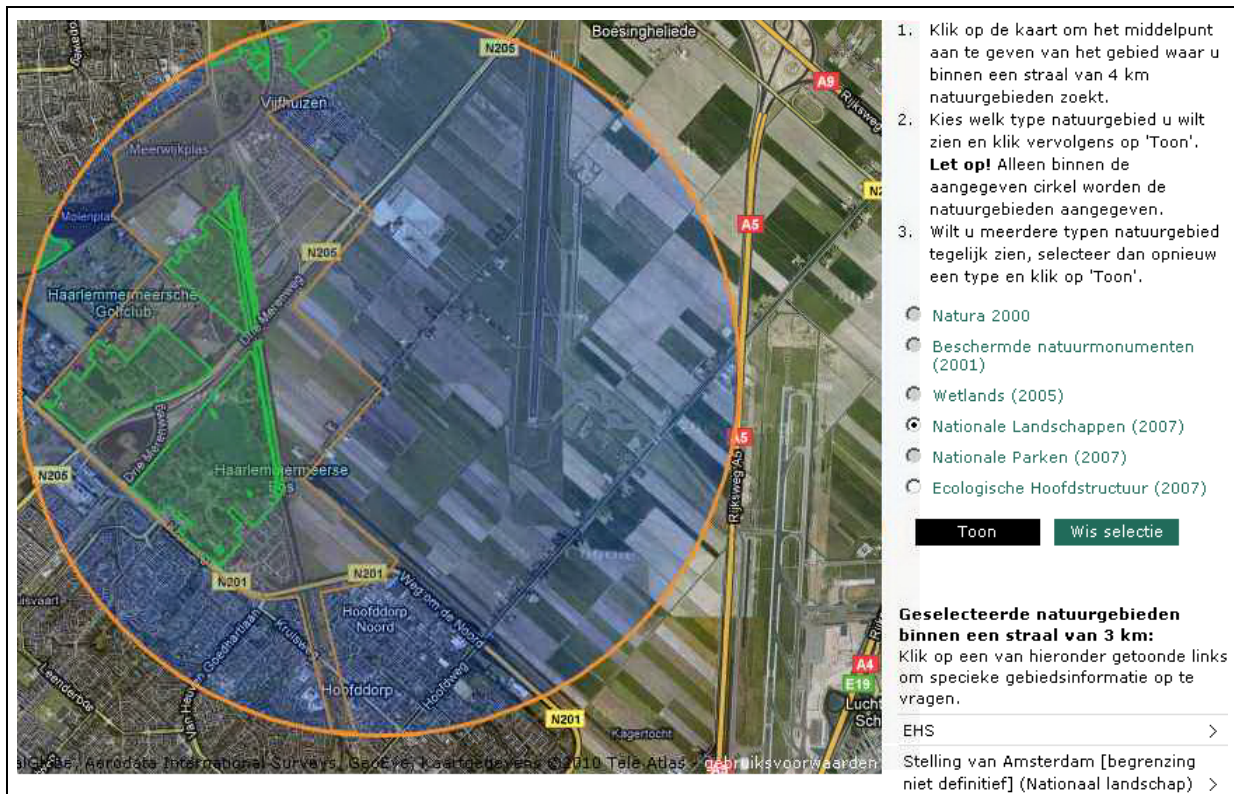
Voor zwak beschermde natuur geldt dat het gespaard moet blijven of moet worden verplaatst dan wel de kans moet krijgen te vluchten naar een andere plek waar de exemplaren een gereede kans van voortbestaan hebben.

## Onderzoek

### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op een grotere afstand dan 10.000 meter van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, het gebied Kennemerland-Zuid (gebied in ontwerp). De ontwikkeling is echter van dusdanig geringe omvang voor het gebied en de afstand en ligging tot het gebied is dermate groot dat er geen significant negatieve gevolgen worden verwacht voor het genoemde gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied grenst aan het Nationaal Landschap, “Stelling van Amsterdam”. Een nationaal landschap is geen beperking, echter, de ontwikkeling valt hierbuiten. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde in het onderhavige plangebied.



Figuur 7. Natuurgebieden binnen een straal van 4 kilometer van het plangebied (bron: [www.synbiosys.alterra.nl](http://www.synbiosys.alterra.nl))

### Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hopen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

De locatie is momenteel in gebruik als grasland. In het verleden is de locatie altijd bewerkt geweest voor agrarische toepassing met de bijbehorende grondbewerkingen en het maaien van het terrein.

Via het Natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens. Het plangebied ligt op de grens van kilometerhok X:107/Y:482 en X:107/Y:483.

#### *Flora*

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn vaatplanten slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Mogelijk zijn er groeiplaatsen van een beschermde soort als de dotterbloem aanwezig langs de sloten van de planlocatie.

#### *Vogels*

Het Natuurloket geeft aan dat watervogels matig en broedvogels slecht onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. Omdat het agrarisch grasland intensief beheerd wordt en dicht bij de weg is gelegen, zijn hier geen (kwetsbare) beschermde soorten te verwachten. Mogelijk maken ganzen gebruik van het plangebied als foerageergebied. Watervogels als wilde eend en meerkoet kunnen gebruikmaken van de sloten als leefgebied.

#### *Zoogdieren*

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn zoogdieren slecht onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Het plangebied biedt mogelijk leefgebied aan algemene soorten als mol, konijn en veldmuis. Zwaar beschermde soorten als vleermuizen maken mogelijk gebruik van het plangebied als foerageergebied en vliegrouwe boven de sloten. Er zijn geen geschikte biotopen die als vaste verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen.

#### *Amfibieën*

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Beschermde soorten zoals de rugstreeppadden kunnen worden aangetrokken door graafwerkzaamheden die nodig zijn voor de planontwikkeling en het plangebied als winterverblijfplaats gaan gebruiken. Ook is de verwachting dat algemene soorten als bruine kikker en gewone pad gebruik maken van de betreffende locatie als onderdeel van hun leefgebied (als schuilgelegenheid en winterverblijfplaats).

#### *Vissen*

Volgens het Natuurloket zijn vissen niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Volgens de verspreidingsgegevens van RAVON komt in de omgeving van de planlocatie de zwaar beschermde kleine modderkruiper voor. Gezien de geschikte biotopen op de planlocatie is het mogelijk dat de kleine modderkruiper gebruik maakt van het plangebied als leefgebied.

#### *Reptielen*

Reptielen zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Het plangebied biedt echter ook geen geschikte biotopen aan reptielen.



### *Overige soorten*

De planlocatie is ongeschikt als biotoop voor beschermde insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan.

### *Toetsing*

De betreffende planwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten), aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart t/m augustus) worden opgestart, is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Effecten op vleermuizen treden niet op, omdat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn en er voor de marginale foerageerfunctie en vliegroute in de omgeving voldoende alternatieven bestaan.

Indien zwaar beschermde soorten als rugstreepad (categorie 3) en kleine modderkruiper (categorie 2) aanwezig blijken en aangetast worden door de planontwikkelingen, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Naar verwachting zal het in alle gevallen gaan om soorten die regionaal en landelijk vrij algemeen zijn is de gunstige staat van instandhouding na het treffen van maatregelen niet in het geding. Een eventueel benodigde ontheffing zal daarom naar alle waarschijnlijkheid worden verleend. De Flora- en faunawet zal dan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Mocht watercompensatie plaatsvinden in de reeds aanwezige waterlopen, dan zal dit zeer zorgvuldig plaatsvinden.

Tevens kan de rugstreepad aangetrokken worden door verse graafwerkzaamheden op de planlocatie. Om vestiging van deze soort (winterverblijfplaats) te voorkomen, kan het projectgebied vooraf aan de grondwerkzaamheden volledig afgeschermd worden met antiworteldoek.

### *Zorgplicht*

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren, vogels en amfibieën (voor zwaar beschermde soorten geldt de zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie). Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

### **Conclusie**

De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met begin augustus) te laten starten. Indien zwaar beschermde soorten als rugstreepad en kleine modderkruiper aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van een voorafgaande inventarisatie kan worden vastgesteld) en aangetast worden door de planontwikkelingen, dient ontheffing te

worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Naar verwachting zal het in alle gevallen gaan om soorten die regionaal en landelijk vrij algemeen zijn is de gunstige staat van instandhouding na het treffen van maatregelen niet in het geding. Een eventueel benodigde onthefing zal daarom naar alle waarschijnlijkheid worden verleend. De Flora- en faunawet zal de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Met inachtneming van genoemde voorwaarden staat de Flora- en faunawet het plan niet in de weg.

## **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **Beleid en regelgeving**

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta, dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Die bedreiging komt niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

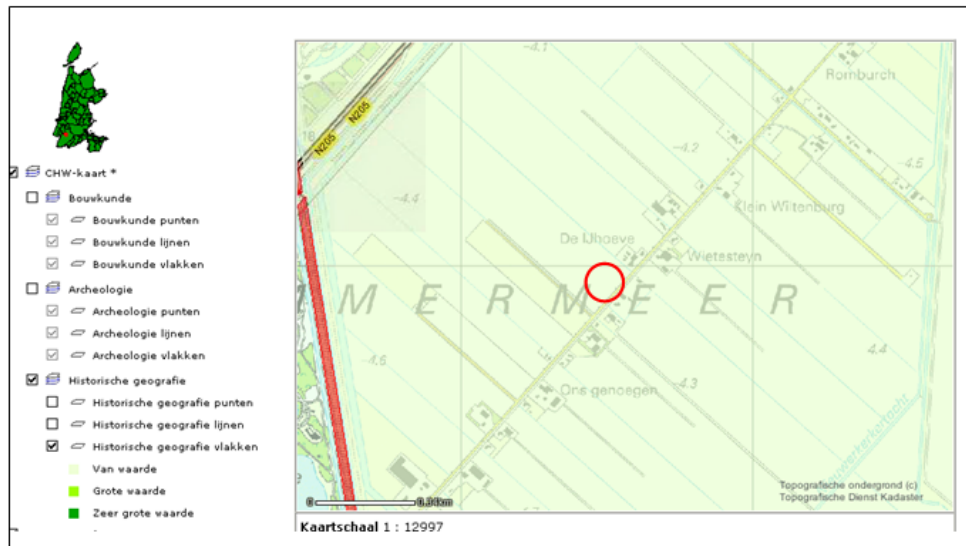
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed ter plekke, omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komen in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening.

In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

### **Onderzoek**

Na raadplegen van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart ([geo.noord-holland.nl/chw](http://geo.noord-holland.nl/chw)) kan gesteld worden dat het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waardevolle gebieden bevat.



Figuur 1 Overzicht archeologische waarden (bron: Provincie Noord Holland)

Gezien het agrarische karakter van de locatie is het zeer aannemelijk dat de locatie in het verleden al vele malen diep bewerkt is en de bodem hierbij geroerd is. Onbekend is tot op welke diepte dit heeft plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat er reeds sprake is van een beperkte mate van bodemverstoring.

### Conclusie

Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plan gebied is het doen van onderzoek niet noodzakelijk. Het bouwplan is uitvoerbaar op het gebied van archeologie

## 5.5 Geluid

### Beleid en regelgeving

#### Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder regelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht genomen moet worden. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan. Deze zogeheten "hogere waarde" mag alleen worden vastgesteld als (uit akoestisch onderzoek) is gebleken dat bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen, niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Dit zijn de niveaus na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer

## Onderzoek

Door Adviesbureau Hans Dokter BV uit Vijfhuizen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (datum 18 juli 2011) naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai aan de IJweg op de gevel van de op te richten bedrijfswoning. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Het geprojecteerde bouwblok ligt binnen de zone wegverkeerslawaai van de IJweg en valt buiten de invloedssfeer van alle overige wegen in de omgeving.

## Resultaten

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de berekende geluidbelastingen in  $L_{den}$ , vanwege het wegverkeerslawaai op het akoestisch meest relevante gevelvlak en waarneemhoogte van de te bouwen woning. De geluidbelasting in  $L_{den}$  is het gemiddelde over de dag-, avond-, en nachtperiode in dB's. Op de berekende geluidbelasting wordt een aftrek toegepast voor het in de toekomst stiller worden van het verkeer volgens de "regeling aftrek bij berekening en meting geluidbelasting vanwege een weg". De waarde van het door berekeningen verkregen geluidniveau, wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het even getal. De geluidbelasting op niet berekende punten kan worden afgeleid van de berekende waarneempunten.

### Geluidbelasting $L_{den}$ vanwege de IJweg

Waarneempunt	Waarneemhoogte	Geluidbelasting	Toetsingswaarde <sup>(1)</sup>
Voorgevel	1,5 meter	54 dB	49 dB
	4,5 meter	55 dB	50 dB

<sup>(1)</sup> Toetsingswaarde is geluidbelasting in  $L_{den}$  inclusief de 5 dB aftrek

De toetsingswaarde voor de IJweg bedraagt 50 dB. Voor deze waarde dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevoerd.

## Conclusie

Uit onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de IJweg maximaal 50 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Indien maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarden niet kosteneffectief zijn, kan een hogere grenswaarde door het college van Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld. De hogere grenswaarde dient tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

## 5.6 Lucht

### Beleid en regelgeving

#### Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet mili-

van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

eubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

### Wet milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij de luchtverontreiniging;
- het plan is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als NO<sub>2</sub>.

### **Onderzoek**

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met Infomil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		70
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 9. worst case berekening luchtkwaliteit middels Nibm tool (bron: www.infomil.nl)

Zoals in figuur 9 is berekend en weergegeven, kan gesteld worden dat de totale verkeersbewegingen ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit en de Regeling niet in betekenende mate dermate gering zijn dat gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de wetgeving omtrent Luchtkwaliteit. Er wordt uitgegaan van 35 voertuigen per dag per week, dit omvat 70 vervoersbewegingen. 10% hiervan zal bestaan uit vrachtverkeer. Over het algemeen ligt het omslagpunt waarvoor een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit bij 1200 vervoerbewegingen per etmaal.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de bedrijfswoning behorend tot het te vestigen agrarisch bedrijf.

## **5.7 Externe veiligheid**

### **Beleid en regelgeving**

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd, zoals tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen – zowel over de weg, per spoor als over het water – is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) uit 2006. De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het luchtvaartverkeer van en naar de luchthaven Schiphol brengt veiligheidsrisico's met zich mee voor de omgeving. Zie paragraaf 5.11.

### **5.7.2 Onderzoek**

#### *Inrichtingen*

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan onder meer gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Noord-Holland. De projectlocatie betreft geen risicovolle inrichting. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Dit levert geen belemmeringen op voor de bedrijfsontwikkeling.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het plangebied ligt aan de IJweg. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de vorm van transport van propaan. Het betreft 8 transporten op jaarbasis (4 x bevoorrading). Gezien de geringe hoeveelheid transporten is er sprake van een verwaarloosbare toename van het groepsrisico. De gemeente heeft advies ingewonnen bij de

Brandweer op basis van een maximum aantal personen van 37 (35 bezoekers+ beide ondernemers) welke tegelijkertijd op de locatie aanwezig zouden kunnen zijn. De brandweer deelt de mening dat er geen gevolgen zijn voor het groepsrisico.

#### *Buisleidingen*

Na raadpleging van de risicokaart Noord-Holland is gebleken dat in de nabije omgeving van het plangebied geen buisleidingen van de Gasunie liggen.

#### *Schiphol*

Na raadplegen van de informatie omtrent de externe veiligheid rondom luchthaven Schiphol kan gesteld worden dat de projectlocatie niet beïnvloed wordt door de externe veiligheid contour rondom Schiphol.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het agrarisch bedrijf.

## **5.8 Geur**

### **5.8.1 Beleid en regelgeving**

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. De mate van hinder die nog acceptabel is, moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

### **5.8.2 Onderzoek**

Voor het aspect 'geur' vormt het Besluit landbouw milieubeheer voor betreffende ontwikkeling het toetsingskader. Bij de inrichting is sprake van geuremissie vanuit de dierverblijven en de opslag van mest.

Voor het houden van dieren in dierverblijven dient een afstand van 100 meter ten opzichte van een object categorie I of II of 50 meter ten opzichte van een object categorie III, IV of V aangehouden te worden. Dit ter bescherming van de gevoelige objecten voor emissies uit de dierverblijven. Bovengenoemde afstanden zijn ook van toepassing voor de opslag van vaste mest binnen de inrichting.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling waarbij de aan te houden afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten wordt gerespecteerd.

## **5.9 Licht**

### **Beleid en regelgeving**

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/ toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

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

### **Onderzoek**

De nieuw te bouwen ruimtes voor het vee en de paarden hebben op bepaalde onderdelen open constructies, waardoor bij verlichting van de stallen, licht naar buiten zal ontsnappen. Echter, het vee zal de helft van het jaar niet in de stal aanwezig zijn. Als de koeien en schapen in de winterperiode in de stallen gehuisvest zijn dan zullen de stallen, gedurende de nachtperiode, spaarzaam of helemaal niet, verlicht worden. De paardenstallen zullen 's nachts ook niet verlicht worden.

Vanuit veiligheidsoverwegingen zal de parkeergelegenheid verlicht worden. Tevens geldt dit ook voor de paardenbak bij gebruik in de avondperiode. Uiteraard zal er spaarzaam met verlichting en het verbruik van energie omgegaan worden. Daar waar het noodzakelijk is zal verlichting aanwezig zijn met inachtneming van type verlichting en omgeving.

Tevens wordt bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met de uitstraling van licht en dat dit zo veel mogelijk naar binnen gericht gebeurt. Zoals beschreven in de Wet milieubeheer, het Besluit landbouw, wordt gesteld dat verlichting van gebouwen en open terreinen van de inrichting zodanig uitgevoerd moeten worden dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van woningen wordt voorkomen.

### **Conclusie**

Het aspect licht vormt geen belemmering voor de realisatie van het agrarische bedrijf met nevenactiviteiten.

## **5.10 Milieuzonerings**

### **5.10.1 Beleid en regelgeving**

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande of nieuw te vestigen bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden.

Door middel van milieuzonering kan een ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende functies, zoals bedrijven, en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/ milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

### **5.10.2 Onderzoek**

Ten behoeve van een passende afstand rond bedrijven en instellingen ten opzichte van gevoelige functies is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven en instellingen zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

In het door VNG uitgegeven Bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf onder verschillende categorieën:

- Het gedeelte vleesvee onder *0121 Fokken en houden van rundvee*. In de bedrijvenlijst voor rundveebedrijven wordt als norm een afstand van 100 meter



aangehouden. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geur. Voor geluid en stof is de afstand 30 meter en voor gevaar is geen zone aanwezig.

- Het gedeelte paardenfokkerij en schapenfokkerij valt onder *0122 Fokken en houden van overige graasdieren: 2 overige graasdieren*. In de bedrijvenlijst wordt als norm een afstand van 50 meter aangehouden. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geur. Voor geluid en stof is de afstand 30 meter en voor gevaar is geen zone aanwezig.

In Bedrijven en milieuzonering wordt aangegeven dat voor agrarische bedrijven aparte toetsingskaders bestaan die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Genoemd wordt o.a. het Besluit landbouw milieubeheer en de Wet Geurhinder en Veehouderij. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving daarvan is altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde. In dit geval betreft het een meldingsplichtige inrichting en dient getoetst te worden aan het Besluit landbouw milieubeheer. Op grond van het deze wet- en regelgeving dient een afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten te worden aangehouden.

### **Wet milieubeheer / Besluit landbouw**

Gezien de activiteiten welke horen bij de bedrijfsvoering op de planlocatie kan geconcludeerd worden dat het hier een inrichting betreft in het kader van de Wet milieubeheer. Het bedrijf valt met de hoeveelheid dieren en de bedrijfsvoering onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw. De grens van de hoeveelheid dieren om onder het besluit te vallen is voor rundvee, schapen en paarden respectievelijk 200, 150 (+50 in de aflammerperiode) en 50 stuks. Op de locatie zullen 65 stuks rundvee, 150 schapen en 50 paarden gehouden worden en valt hiermee onder het Besluit landbouw. Hiervoor zal dan ook een melding ingediend worden.

Tevens dient hierbij de afstand van de dierverblijven ten opzichte van gevoelige objecten gerespecteerd te worden. Gezien de omgeving van de IJweg en de combinatie van particuliere bewoning in een overwegend agrarisch gebied, kan gesteld worden dat in de nabijheid van de planlocatie sprake is van categorie III (*verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent*) objecten wat inhoudt dat er een afstand van minimaal 50 meter gerespecteerd dient te worden.

### **Conclusie**

De bedrijfsvoering van het te vestigen bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw. In de omgeving zijn categorie III objecten aanwezig, wat wil zeggen dat een afstand van 50 meter van het emissiepunt tot het categorie III object moet worden aangehouden. Gezien de grootte van de bouwkaavel kan deze dusdanig worden ingericht dat hieraan wordt voldaan.

## **5.11 Luchthavenverkeer**

### **5.11.1 Beleid en regelgeving**

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) uit 2003 bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om hoog-

tebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

#### **Onderzoek**

Op grond van het Luchthavenindeling besluit gelden er voor het plangebied beperkingen voor het aantrekken van vogels en beperkingen voor de hoogte van bebouwing. Bestemmingen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze door te dienden als een locatie met voedselaanbod, rustplaats of slaappleaats grote vogelconcentraties aantrekken zijn niet toegelaten.

#### **Conclusie**

Voor het uitvoeren van de geprojecteerde bebouwing met de daarbij behorende agrarische bestemming is het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering.

#### **5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties**

Op het perceel van de planlocatie is een ondergrondse leiding aanwezig. Deze leiding bevindt zich op de achterzijde van het perceel aan de zijde van de Driemerenweg. Het betreft een leiding van de NUON met een zakelijk rechtstrook van 2 x 5 meter. Ook loopt er een 150 kV hoogspanningslijn met een zakelijk rechtstrook van 2 x 27,5. Binnen de magneetveldzone van de hoogspanningslijn mogen geen gevoelige bestemmingen worden opgericht.

Deze kabels en leidingen zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn of wel getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

#### **Conclusie**

De agrarische bebouwing, inclusief de bedrijfswoning, wordt ruim buiten deze belemmeringszones opgericht, zodat deze niet van invloed zijn op het bouwplan.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Financiële uitvoerbaarheid**

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad om te beoordelen of de kosten van bestemmingsplannen op initiatiefnemer verhaald moeten worden.

In artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt de vaststelling van een grondexploitatieplan verplicht gesteld als sprake is van de bouw van een woning, één of meerdere hoofdgebouwen. Een dergelijk grondexploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aan het maken van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden, anders dan de ambtelijke inzet voor het maken van het plan. De grond waarop het plan wordt gerealiseerd is in eigendom van de heer Hopman. De kosten van het bouwrijp maken en de kosten van de ontwikkeling worden hem gedragen. Voor het realiseren van de (extra) inrit/uitweg dient een vergunning te worden aangevraagd. Voor deze vergunning zijn leges verschuldigd en de aanlegkosten worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Ter verzekering van de ambtelijke kosten en ter verzekering van de vergoeding tot planschade, wordt een anterieure overeenkomst te worden gesloten of wel een exploitatieplan te worden opgesteld.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overleginstanties en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners zijn daarom ook enkele lokale platformorganisaties benaderd. De resultaten van het vooroverleg zijn direct hierna vermeld. De afweging van zienswijzen, die in de vaststellingsfase plaatsvindt, staat in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **6.2.1 Vooroverlegreacties**

In het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp voorgelegd aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Provincie Noord-Holland

#### **VROM-inspectie**

Op 9 december 2011 heeft de VROM-inspectie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Verder geven zij aan dat in de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders de minister van VROM heeft aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerppomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

In verband met het voorbereidingsbesluit ten behoeve van de 380 kV, welke een deel van het perceel van de heer Hopman raakt, is het ministerie van Binnenlandse Zaken gevraagd vooroverlegadvies uit te brengen. Gelezen hetgeen de VROM-inspectie aangeeft, nemen wij aan dat ook op dit punt geen belemmeringen zijn.

### **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Bij brief van 3 november 2011 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven in te stemmen met de uitwerking van de plantoelichting en de planregels. Zij geven een positief wateradvies. In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak 1.448m<sup>2</sup> oppervlaktewater wordt aangelegd door het met 1,00m verbreden van de bestaande kavelsloten. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de op 10 mei 2011 door het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Rijnland vastgestelde beleidsregel "Compensatie verhard oppervlak".

### **Provincie Noord-Holland**

De provincie Noord-Holland heeft op 20 december 2011 aangegeven dat er geen sprake is van een ontheffingsplichtige vorm van verstedelijking. De nevenactiviteit, het houden van paarden, heeft blijkens de toelichting op het voorontwerp plan betrekking op 35 volwassen dieren. Gelet op de totale veebezetting (265 volwassen dieren) is dit geen ruimtelijk relevant (afwijkend) gebruik.

Advocaat mr. A.P. van Delden heeft namens de **heer Hopman** de volgende reactie gegeven:

- het is reeds nu bekend dat een bouwblok van tenminste 1,5 hectare benodigd is. Om deze reden stelt de heer Hopman voor een wijzigingsbevoegdheid aan de planregels toe te voegen op basis waarvan vergroting van het agrarisch bouwblok mogelijk is, mits de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- inmiddels is bekend dat de beoogde bedrijfswoning een inhoud zal hebben van 846m<sup>3</sup>. De heer Hopman verzoekt om in artikel 3.2.2 onder m een inhoudsmaat op te nemen van 850m<sup>3</sup>;
- in artikel 3.1. onder c wordt op de op de verbeelding opgenomen aanduiding "paardenhouderij" gekoppeld aan een productiegerichte paardenhouderij, Een dergelijke paardenhouderij is agrarisch en behoeft niet separaat te worden benoemd. Denkbaar is dat de aanduiding wordt gekoppeld aan het begrip gebruiksgericte paardenhouderij;
- artikel 3.2.2 onder i levert een probleem van chronologie op. Voorgesteld wordt de planregel aan te passen in die zin dat wordt bepaald dat een bedrijfswoning (alleen) is toegestaan wanneer tevens een aanvang wordt gemaakt met de eerste fase van de (verdere) bedrijfsontwikkeling;

### *Reactie gemeente*

Bij de bepaling van de grootte van het te bebouwen oppervlak hebben wij rekening gehouden met de geldende beleidslijn (bouwblokken van 75 x 100 meter), het bedrijfsplan van de heer Hopman en de regels van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRVS). In de PRVS is aangegeven dat bestemmingsplannen geen agrarische bouwblokken groter dan 1,5 hectare toelaat. Slechts met een ontheffing van Gedeputeerde Staten kan een groter bouwblok toegelaten worden, mits de noodzaak daartoe is aangetoond met een bedrijfsplan. Kijkend naar de beoogde indeling van de kavel van de heer Hopman komen wij tot de conclusie dat de geprojecteerde bebouwing net niet past op een bouwka­vel van 1,5 hectare. Wij komen eveneens tot de conclusie dat door een andere indeling van de bebouwing (bijvoorbeeld meer functies in één gebouw) dit even zo goed wel past. In afwijking van de huidige beleidslijn, maar in overeenstemming met het provinciaal beleid, hebben wij een bouwka­vel van 1,5 hectare opgenomen. Wij willen echter wel aan het verzoek van de heer Hopman te gemoed komen, door een wijzigingsbevoegdheid op dit punt op te nemen. Naast de voorwaarden dat de heer Hopman moet aantonen dat de vergroting voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, dient ook de voorwaarde opgenomen te worden dat de provincie ontheffing moet verlenen.

In artikel 3.2.2. zal de inhoudsmaat van een bedrijfswoning worden vastgesteld op ten hoogste 850m<sup>3</sup>. Wij komen niet tegemoet aan het verzoek de regel aan te passen dat een bedrijfswoning alleen is toegestaan als de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing aanwezig is danwel gelijktijdig wordt gerealiseerd aan te passen. Ook met deze regel is het mogelijke een bedrijfswoning te realiseren wanneer een aanvang wordt gemaakt met de – eerste fase van de – bedrijfsontwikkeling. Het beoogde artikel geeft niet aan dat alle bedrijfsbebouwing in één keer moet zijn gerealiseerd. Het zorgt ervoor dat er geen woning wordt gerealiseerd terwijl de bedrijfsbebouwing achterwege blijft.

Op de verbeelding hebben wij ten behoeve van de productiegerichte paardenhouderij een aanduiding opgenomen. Wij delen de mening dat het fokken van paarden past binnen een agrarisch bedrijf. Bij onze standaardisatie van bestemmingsplan hebben wij er voor gekozen bij agrarische bedrijven waar sprake is van een paardenfokkerij deze te voorzien van een aanduiding 'paardenhouderij'.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn regels gesteld, waarbij het bestaande gebruik in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat veelal de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

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

Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud, toegankelijkheid en leesbaarheid van de regels die aansluit bij de opzet van andere nieuwe of in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan - na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van het optreden - correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en het vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en een duidelijke afweging bij eventuele verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan. Het gemeentelijk handhavingsbeleid is gebaseerd op de nota Van Inspanning naar Resultaat, een kadernota handhaving voor de dienst Openbare Werken en de Brandweer uit 2001.

## 7 JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegen over 732' ziet op de vestiging van een grondgebonden agrarische bedrijf met een paardenpension als nevenactiviteit.

### 7.1 Opzet regels en verbeelding

De bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding zijn in combinatie met de planregels de juridisch bindend.

Op de bij het bestemmingplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijk gegeven ingetekend. Er wordt een onderscheid gemaakt in bestemmingen en eventueel aanduidingen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan de bestemmingsregel in de regels. De regels laten bij elke bestemming zien op welke wijze de grond binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mag worden. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- In hoofdstuk 1 "Inleidende Bepalingen" zijn begrippen gedefinieerd die in de regels voorkomen en is de wijze van meten vastgelegd, bijvoorbeeld van de hoogte van gebouwen.
- In hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" wordt per bestemming een juridische uitwerking gegeven van de bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen op de verbeelding. In een enkel artikel is een specifieke afwijking van de bouwregels opgenomen.
- In hoofdstuk 3 "Algemene Regels" worden regelingen gegeven voor zones waarvan een beperkende werking uit kan gaan. Die gelden boven de mogelijkheden die een bestemming biedt. Overige artikelen betreffen onder andere uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening en de anti-dubbeltelbepaling.
- In hoofdstuk 4 "Overgangs- en Slotregels" zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

### 7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en opvlakte van gebouwen.

### 7.3 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Ontheffing van de bouwregels

In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels is bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfswoningen, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van de aanvragen voor een bouwvergunning vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de paragraaf ontheffing van de bouwregels staat aangegeven waarvoor en op welke wijze burgemeester en wethouder ontheffing van de bouwregels kunnen verlenen

### **Bestemmingen**

Het nieuwe agrarische bedrijf met haar nevenactiviteiten wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Agrarisch'. In deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één bedrijfswoning en de benodigde bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Het bedrijf ligt in een omgeving waar intensieve veeteelt niet is toegestaan, reden waarom dit expliciet is uitgesloten in de regels.

Het agrarisch bedrijf zal zich ondermeer richten op het fokken van paarden, wat aange-merkt wordt als een agrarische activiteit. Het betreft hier een productiegerichte paardenhouderij. Als nevenactiviteit is er sprake van een gebruiksgerichte paardenhouderij: het houden van pensionpaarden voor derden. Om te voorkomen dat de gebruiksgerichte paardenhouderij meer wordt dan een ondergeschikte activiteit, is het maximaal toegestane oppervlak begrenst.

### **Dubbelbestemmingen**

Op het perceel is een ondergrondse gasleiding aanwezig met een zakelijk rechtstrook van 2 x 5 meter. Ook loopt er nu een hoogspanningsleiding met een zakelijk rechtstrook van 2 x 27,5 meter. Ter bescherming van deze leidingen is de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen.

## **7.4 Algemene regels**

In de 'Algemene regels' zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

In de algemene regels is ook de regeling opgenomen omtrent afwijken van de regels, algemene afwijkingen en de anti-dubbeltelbepaling.

## **7.5 Overgangs- en slotregels**

### **Overgangsrecht**

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende vergunning of een vergunning die nog moet worden verleend, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan in werking treedt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het over-

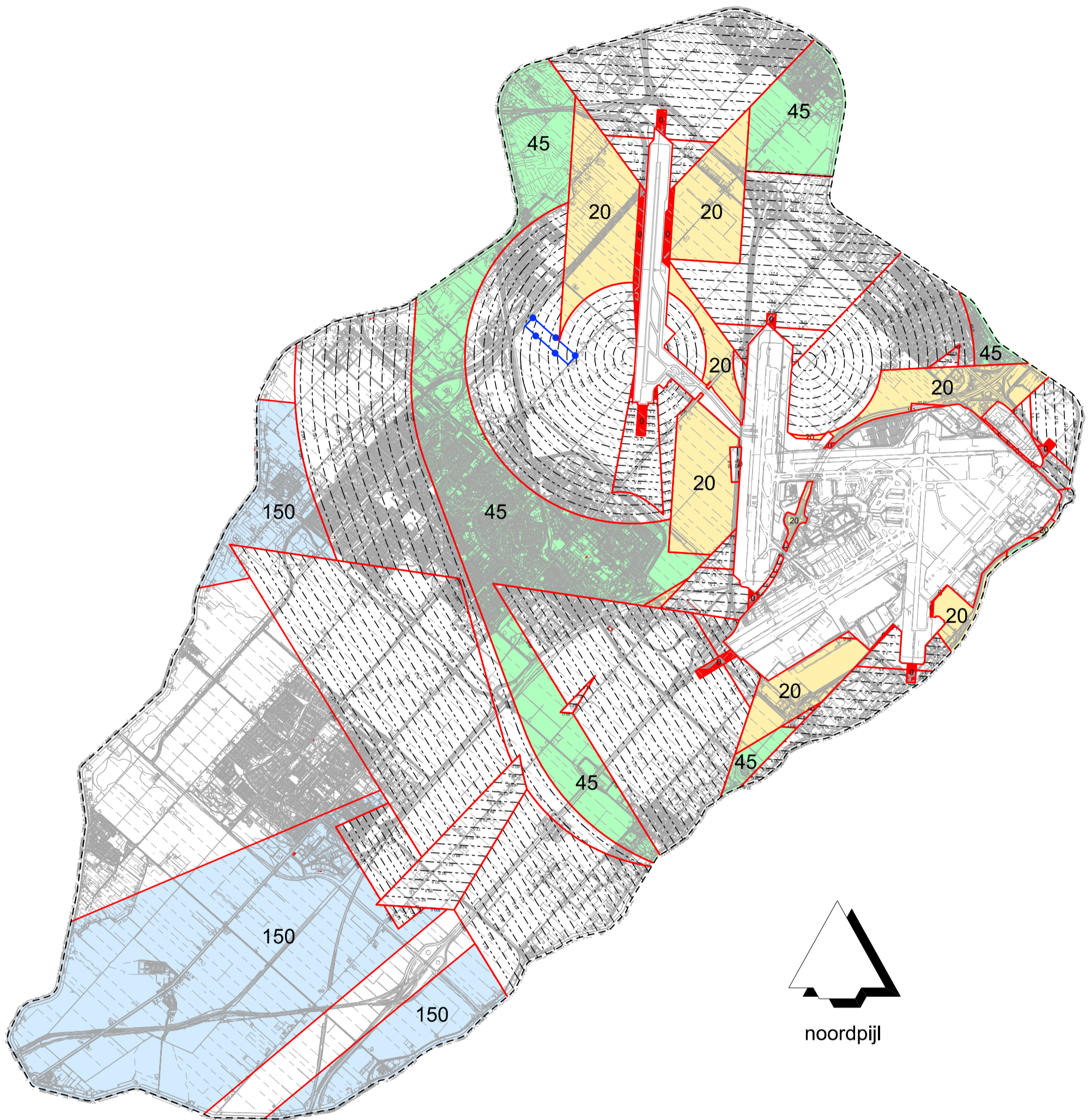


gangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt. De tekst van het overgangsrecht is woordelijk uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen. Het genoemde Besluit verplicht daartoe.

**Slotregel**

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

# LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



—●— GREN S BP HOPMAN IJWEG TO NR 732

■ HORIZONTAAL VLAK 0 M

■ HORIZONTAAL VLAK 20 M

■ HORIZONTAAL VLAK 45 M

■ HORIZONTAAL VLAK 150 M

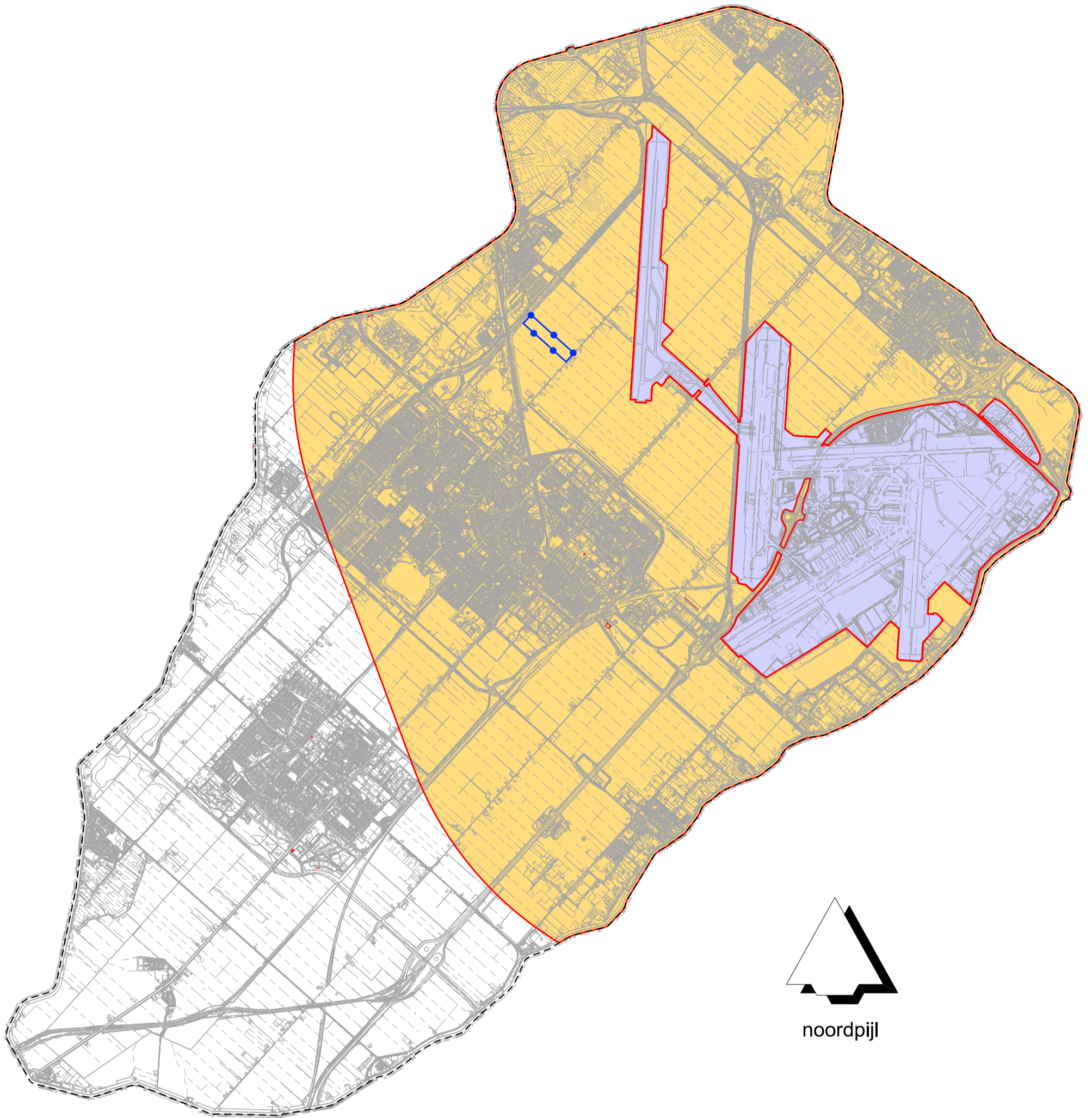
----- HOOGTELIJNEN DIE T.O.V. ELKAAR IN EEN HELLEND VLAK LIGGEN

— GREN S HOOGTEVLAKKEN

45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.



LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



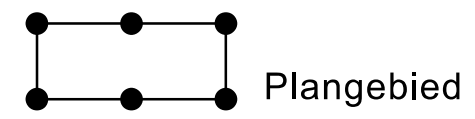
—●— GRENS BP HOPMAN IJWEG TO NR 732  
BEPERKING AANTREKKEN VOGELS

HET LUCHTHAVENGEBIED



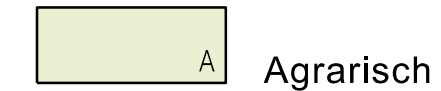


**PLANGEBIED**



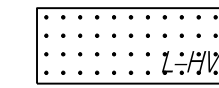
Plangebied

**BESTEMMINGEN**



Agrarisch

**DUBBELBESTEMMINGEN**



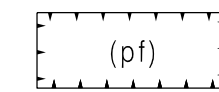
Leiding - Hoogspanningsverbinding

**GEBIEDSAANDUIDINGEN**



luchtvaartverkeerzone - lib

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**



paardenfokkerij

**BOUWVLAK**



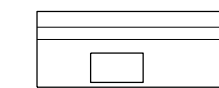
Bouwvlak

**FIGUREN**

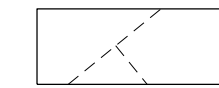


hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

**VERKLARINGEN**



GBKN-gegevens



kadastrale gegevens



gemeente  
Haarlemmermeer



noordpijl

bestemmingsplan <b>Hoofddorp IJweg tegenover 732</b>			
identificatienummer		planstatus	
NL.IMRO.0394.BPGHfdIJwegtonr732-B001		ontwerp	datum: 04 - 07 - 2012
planverbeelding			
schaal: 1 : 2500	afmeting: 640 x 500	aantal bladen: 1	bladnummer: 1
vastgesteld raad d.d. - - nr.		afd. bestuursrechtspraak d.d. - - nr.	
postbus 250, 2130 AG Hoofddorp		telefoon 0900 - 1852	telefax 023 - 5639550