



Raadsvoorstel 2012.0071982

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp IJweg tegenover 732

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller J. Dam
Collegevergadering 4 december 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan Hoofddorp IJweg tegenover 732 is de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt een paardenpension en handel in hooi en stro planologisch mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente kosten tot gevolg. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten over het kostenverhaal voor de ontwikkeling. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen van Geelkerken Linskens Advocaten;
3. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen van Liefthing Legal;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;



5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegenover 732 Hoofddorp' met planidentificatie 'NL.IMRO.0394.BPGhfdIJwegtonr732-C001', bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
6. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegenover 732' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt een paardenpension en handel in hooi en stro.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud bestemmingsplan

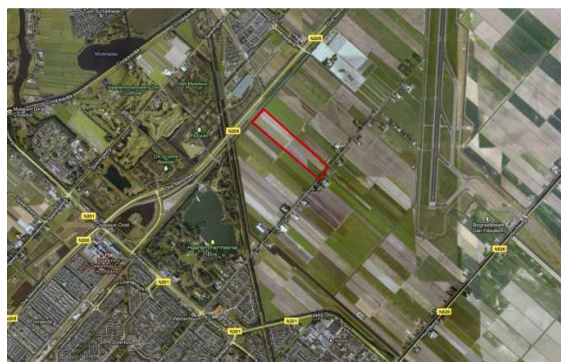
Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid tot ontwikkeling van een agrarisch bedrijf binnen de randvoorwaarden:

- 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.

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. De begrenzing is op onderstaande afbeelding nader aangeduid.



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.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de inspectie van Infrastructuur en Milieu, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De ontvangen reacties zijn verwerkt en verwoord in hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De Inspectie Leefomgeving en Transport, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Noord-Holland hebben aangegeven te kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Op verzoek van de initiatiefnemer, de heer Hopman, is een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opgenomen op basis waarvan vergroting van het bouwblok mogelijk is, mits de heer Hopman voldoet aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in de Provinciale Verordening Ruimtelijke Structuurvisie. De inhoudsmaat van de woning is van 650m³ vergroot tot 850m³.

Reactie provincie Noord-Holland op ontwerpbestemmingsplan

In aanvulling op de vooroverlegreactie heeft de provincie aangegeven dat een ontheffing voor de nevenactiviteiten van de heer Hopman geen ontheffing nodig is. Wij hebben desgevraagd de toelichting hierop aangepast.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 8 augustus 2012 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 9 augustus 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal- of rijksbelang schaaft.

Na de ter inzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode van de tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

- Geelkerken Linskens Advocaten N.V, namens de initiatiefnemer van het plan en
- Liefthing Legal, namens de volgende omwonenden:
 - o P. Konst, IJweg 714/716 Hoofddorp
 - o C.G.H. Beers, IJweg 726 Hoofddorp
 - o P.A. Boelé, IJweg 740 Hoofddorp
 - o G.J. Petrie, IJweg 742/744 Hoofddorp
 - o D. Blom, IJweg 756 Hoofddorp
 - o Ph. Blom, IJweg 756 Hoofddorp
 - o W.H.C. Beers, IJweg 821 Hoofddorp
 - o H.C.G. Beers, IJweg 839 Hoofddorp
 - o P.J.C. Beers, IJweg 726 Hoofddorp

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig, binnen de termijn van zes weken, ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Onderstaand hebben wij de ruimtelijk relevante zienswijzen samengevat (cursief) en van een reactie voorzien.

*De heer mr. A.P. van Delden van **Geelkerken Linskens Advocaten N.V. is namens initiatiefnemer de heer Hopman** van mening dat het bestemmingsplan onterecht enkele planologische beperkingen bevat, die de bedrijfsverplaatsing bemoeilijken.*

Positionering van het agrarisch bouwblok

Hopman meent dat het van belang is het bouwblok op 80 meter uit de as van de weg te positioneringen. Er gelden dan minder milieuregels, er is toezicht mogelijkheid op dieren die weiden voor de woning, er is minder hinder voor omwonenden en het risico op planschade verminderd.

Oppervlakte bouwperceel

Een bouwblok van 1,5 hectare is onvoldoende, vanwege de noodzakelijke scheiding van bedrijfsonderdelen. Een oppervlakte van 2 hectare is niet strijdig met de provinciale regeling en stemt zoveel mogelijk overeen met de bestemming die gold voor de locatie aan de Koekoekslaan.

Flexibiliteit

Hopman stelt dat het zinvol is aanvullende flexibiliteitsbepalingen op te nemen die recht doen aan de te verwachten ontwikkelingen in het gebied (een meer recreatieve functie). Op die manier wordt daarop toegespitste bedrijfsontwikkeling niet op voorhand onmogelijk gemaakt. Om een goed toezicht in de toekomst te waarborgen en in te spelen op de ontwikkelingen, vraagt hij een ontheffings- of wijzigingsregeling voor een tweede bedrijfswoning op te nemen.

Reactie gemeente

Het agrarisch bedrijf van de heer Hopman was tot voor kort gevestigd aan de Koekoekslaan te Badhoevedorp. Vanwege ernstig verontreinigde grond was een gezonde en duurzame bedrijfsvoering op de locatie niet langer mogelijk. De heer Hopman heeft in Haarlemmermeer omgekeken naar een andere locatie, om daar zijn bedrijfsactiviteiten voort te zetten. De keuze is gemaakt een kavel aan te kopen aan de IJweg tegenover nummer 732 te Hoofddorp. Om het nieuwe bedrijf mogelijk te kunnen maken heeft de heer Hopman in eerste instantie een bouwvergunning aangevraagd en later aangevuld met het verzoek aan de raad een bestemmingsplan op te stellen.

Positionering van het agrarisch bouwblok

Wij hebben het verzoek van de heer Hopman beoordeeld en zijn van mening – gezien de aard en inrichting van de omgeving – dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het bouwblok van de heer Hopman aan de IJweg geprojecteerd dient te zijn. De agrarische bedrijfswoningen in Haarlemmermeer liggen in het lint van de polderpolderwegen op geringe afstand van het hart van de weg. Nieuwe bebouwing dient zich te voegen in het kenmerkende polderlint. Aan de wens van de heer Hopman het bouwblok op 80 meter uit de as van de weg te positioneren komen wij dan ook niet tegemoet. Op basis van milieuwet- en regelgeving is dit ook niet noodzakelijk. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf van de heer Hopman onder het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling en zal hij moeten voldoen aan de voorschriften van dit besluit. Gezien de ligging buiten de bebouwde kom en het aantal dieren zal aan de voorschriften voldaan kunnen worden.

Oppervlakte bouwperceel

Het perceel grond dat de heer Hopman heeft gekocht ligt in een gebied dat in het provinciale beleid is aangeduid als een gebied geschikt voor gecombineerde landbouw. Overeenkomstig de gestelde provinciale regelgeving maakt een bestemmingsplan geen agrarische bouwblokken groter dan 1,5 hectare mogelijk. In de provinciale verordening is aangegeven dat een groter bouwperceel is toegelaten mits de noodzaak daartoe is aangetoond met een bedrijfsplan. In de bestemmingsplanregels is, mede op verzoek van de heer Hopman, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om – onder voorwaarden dat de noodzakelijkheid moet zijn aangetoond – het bouwvlak te kunnen vergroten tot 2 hectare. Nu nog geen omgevingsvergunning voor alle opstallen is aangevraagd, kan nog niet beoordeeld worden of er op voorhand een noodzaak bestaat voor een bouwperceel van 2 hectare.

Flexibiliteit

Met het voorliggende bestemmingsplan bieden wij de heer Hopman de mogelijkheid het bedrijf dat hij had aan de Koekoekslaan te Badhoevedorp voort te zetten aan de IJweg te Hoofddorp, inclusief de nevenactiviteit handel in hooi en stro. Bovendien maken wij het fokken van paarden mogelijk met als nevenactiviteit het houden van paarden van derden. Hoewel met een moderne bedrijfsvoering het niet te allen tijde noodzakelijk is een woning bij het bedrijf op te richten, biedt het bestemmingsplan de heer Hopman de mogelijkheid een bedrijfswoning op te richten. Wij hebben hierbij afgewogen dat nu de heer Hopman verplicht uit Badhoevedorp is vertrokken, hij ook niet langer beschikt over een bedrijfswoning. Op deze manier bieden wij de heer Hopman de mogelijkheid het bedrijf flexibel in te vullen. Het mogelijk maken van een tweede bedrijfswoning is strijdig met de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. Wij komen dan ook niet aan het verzoek van de heer Hopman tegemoet.

Wij stellen voor de zienswijzen van de heer Hopman ongegrond te verklaren.

Mr. Drs. A.J.P. Liefding van **Liefding Legal** verzoekt namens omwonenden de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen en dienen hiertoe de volgende zienswijzen in.

Bouwvergunning 2009

In 2009 is een bouwvergunning aangevraagd voor de plaatsing van een noodwoning op het perceel IJweg tegenover 732. Omwonenden hebben naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag aangekondigd zienswijzen tegen het verlenen van de vergunning in te dienen. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het om een bouwplan ten behoeve van de heer Hopman gaat. Zij verzoeken duidelijkheid over de reden waarom de ontheffingsprocedure nog niet is gestart.

Hervestiging

Er kan niet (langer) worden gesproken van hervestiging van het agrarisch bedrijf van de heer Hopman. Het melkvee is verkocht, varkens zijn al jaren niet meer aanwezig en paarden werden niet gehouden. Het bedrijf bestaat momenteel uit 100 schapen. De heer Hopman woont niet aan de IJweg. Op grond waarvan dient op verzoek van de heer Hopman een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld?

Strijdig met beleid

Het plan is in strijd met de nationale belangen, het voorontwerp van de Structuurvisie 2030 en de Contourennota Structuurvisie 2030. In het buitengebied moet een kwaliteitsslag gemaakt worden van agrarische productie landschap naar stadslandschap. Verdere verstedelijking in de vorm van gebouwen is niet mogelijk (artikel 24 PRVS). Een nieuw agrarisch bedrijf is niet inpasbaar. De niet agrarische nevenactiviteiten zijn in strijd met de provinciale verordening. Een ontheffing kan niet worden verleend, nu nergens uit blijkt dat ruimtelijke kwaliteitseisen in acht zijn genomen (artikel 15 PRVS). Er kan niet aangetoond worden dat het paardenpension geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft.

Nevenactiviteiten

Gelet op het aantal pensionpaarden en het bebouwingspercentage kan niet worden volgehouden dat er sprake is van een nevenactiviteit. Er is niet aangegeven op basis van welke criteria er wordt bepaald of er sprake is van een nevenactiviteit. Een bedrijfsplan maakt geen deel uit van de stukken, terwijl dit wel is vereist. Er valt niet af te leiden dat het paardenpension ondergeschikt is aan de overige activiteiten. Nieuw vestiging van een recreatief bedrijf is niet toegelaten. Omwonenden denken dat Hopman het bedrijf op zo kort mogelijke termijn wil doorverkopen, zodat een derde, die elders zijn paardenbedrijf niet kan uitbreiden, met de veel grotere locatie is geholpen. Een paardenfokkerij past niet in dit gebied. De aanduiding 'paardenfokkerij' bevestigt het vermoeden dat het vooral om een paardenfokkerij gaat.

Inpasbaarheid

De nieuwe bebouwing past niet binnen de bestaande structuur van de IJweg: een korrelig beeld van boerderijen met erfbepanting in een open landschap. Er is sprake van teveel uitzicht belemmerende bebouwing. De bouwhoogten zijn hoger dan in het vigerend bestemmingsplan. Belangen van omwonenden worden geschaad door op het afgesplitste perceel bouw mogelijkheden te scheppen.

Er is aan de IJweg geen plaats voor grootschalige landbouw. Een wijzigingsbevoegdheid om een bouwvlak van 2 hectare mogelijk te maken, stuit op het feit dat hiervoor een ontheffing van de provincie noodzakelijk is en deze niet zal worden verkregen.

Verkeer

Er is onvoldoende aangetoond dat sprake is van een geringe verkeersaantrekkende werking. De aanname is dat er gemiddeld 70 verkeersbewegingen per dag zullen zijn. Volgens omwonenden is dit veel meer. De handel in stro zal ook klanten en leveranciers aantrekken.

Er zal sprake zijn van een hogere geluidsbelasting op de nieuwe opstallen. Dit valt niet te rijmen met kwaliteitseisen en leefbaarheidseisen.

Stankoverlast

Het paardenpension zal voor stankoverlast zorgen.

Reactie gemeente

Bouwvergunning 2009

In 2009 heeft de heer Hopman inderdaad een bouwvergunning aangevraagd voor een tijdelijke woning op het perceel IJweg tegenover 732 te Hoofddorp. Deze aanvraag is in overleg met aanvrager aangehouden omdat de tijdelijkheid van de woning niet was gegarandeerd, zolang permanente vestiging van het bedrijf van de heer Hopman op deze locatie niet mogelijk zou zijn. De heer Hopman heeft de gemeenteraad schriftelijk verzocht een bestemmingsplan vast te stellen en met het voorliggende bestemmingsplan, wordt aan het verzoek van de heer Hopman tegemoet gekomen. Het plan voorziet in de permanente vestiging van het bedrijf. Wij zijn voornemens de heer Hopman te faciliteren in de mogelijkheid een tijdelijke woning te plaatsen totdat de permanente woning gerealiseerd is.

Hervestiging

Na het van kracht worden van het bestemmingsplan kan de heer Hopman het bedrijf dat hij had aan de Koekoekslaan te Badhoevedorp (in gewijzigde vorm) voortzetten. Het feit dat nu slechts een deel rest van de oorspronkelijke veestapel, geeft niet aan dat er geen sprake is van hervestiging. Het verkleinen van de omvang van de veestapel is het gevolg van het feit dat het bedrijf zich pas aan de IJweg kan vestigen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Strijdig met beleid

Wij delen de mening van reclamanten niet dat het bestemmingsplan in strijd is met rijks-, provinciale- en gemeentelijke belangen. De gronden waarop de heer Hopman zijn bedrijf wil vestigen zijn gelegen in het gebied dat is aangeduid als een gebied voor gecombineerde landbouw. Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is hier mogelijk. De oppervlakte van het bouwblok bedraagt 1,5 hectare. Met de vestiging van een agrarische bedrijf is er geen sprake van verdere verstedelijking. In de Provinciale Verordening Ruimtelijke Structuurvisie (PVRS) wordt onder verstedelijking verstaan: alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze de oprichting van bebouwing mogelijk maken. Nu er geen sprake is van verdere verstedelijking kan artikel 15 van de PVRS buiten beschouwing gelaten worden. Dit neemt niet weg dat wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben afgewogen op welke wijze wij medewerking willen verlenen aan

de vestiging van het bedrijf van de heer Hopman. Zo dient het bouwblok aan de IJweg te liggen en is de afmeting afgestemd op het provinciale beleid. Uitbreiding is alleen mogelijk als aangetoond wordt dat dit ook bedrijfsmatig noodzakelijk is. Een tweede bedrijfswoning is niet toegelaten. Op deze manier wordt het open landschap met de korrelige structuur aan de linten van de polder behouden.

Nevenactiviteiten

Op grond van de bestemmingsplanregels kan de heer Hopman straks een deel van de opstallen gebruiken voor het stallen van paarden van derden in pension. Hierbij kan hij gebruikmaken van de faciliteiten van de productiegerichte paardenhouderij. Ten behoeve van dit deel van het agrarische bedrijf is een aantal opstallen geprojecteerd, zoals een binnen- en buitenrijbak en een opslag afdeling voor hooi en stro. Ten behoeve van de pensionpaarden worden uitsluitend een aantal paardenstallen extra gerealiseerd. Het uitsluitend houden van pensionpaarden is strijdig met het bestemmingsplan, omdat er dan geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Ook de vestiging van een manage is strijdig met het bestemmingsplan.

Wij hebben geoordeeld dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf nu er sprake is van het houden van 65 stuks vleesvee met bijbehorend jongvee, 15 fokschapen en 15 fokmerries. Het houden van 35 paarden in pension is hieraan – in relatie tot de omvang van de hele veestapel - ondergeschikt. Dat de aanduiding 'paardenfokkerij' op het gehele perceel rust doet hier niets aan af.

Inpasbaarheid

Dat een aantal omwonenden meent dat met de komst van het agrarisch bedrijf van de heer Hopman hun woongenot verminderd, is voor ons geen reden af te wijken van het standpunt dat in dit gebied ruimte is voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. Wij wegen hierbij mee dat de heer Hopman vanwege de milieusituatie in Badhoevedorp gedwongen was zijn boerderij te verlaten. Aan de wens zich in Haarlemmermeer te willen vestigen, komen wij op deze manier tegemoet. Indien omwonenden menen dat er sprake is van schade door vermindering van het woongenot, dan kunnen zij een beroep doen op afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening; tegemoetkoming in schade.

Verkeer

In de toelichting hebben wij aangegeven dat er sprake zal zijn van 70 vervoersbewegingen per dag. Niet gebleken, noch aangetoond door omwonende, is dat dit een onjuiste inschatting is. De handel van hooi en stro vindt niet per definitie vanaf de IJweg plaats. De heer Hopman pacht grond op diverse plaatsen in de gemeente. De handel van hooi vindt direct vanaf het land plaats. Hier komt bij dat de IJweg een van de polderlinten is, die wij geschikt achten voor landbouwverkeer en recreatieverkeer.

Stankoverlast

Tot slot merken wij op dat het bedrijf van de heer Hopman past binnen de milieuwet- en regelgeving. De heer Hopman zal te allen tijde moeten voldoen aan de regels van het activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling. Een bouwblok met een afmeting van 1,5 hectare maakt het mogelijk de opstallen op voldoende afstand van de woningen te projecteren, zodat wordt voldaan aan de regelgeving. Wij verwachten dan ook geen stankoverlast van de aanwezige dieren naar de omgeving.

Wij stellen voor de zienswijzen van Liefthing Legal ongegrond te verklaren.

Wat mag het kosten?

Omdat in het plan sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is de gemeenteraad verplicht de kosten op initiatiefnemer te verhalen. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op die manier is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd en is een exploitatieplan niet aan de orde.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Uw raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na die ter inzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,


drs. C.H.J. Brugman


drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
planstukken

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.



gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan
Hoofddorp IJweg tegenover 732

toelichting

november 2012

inhoud

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Huidige situatie.....	5
1.3	Gewenste ontwikkeling.....	5
1.4	Doel en planvorm.....	7
1.5	Proces.....	7
1.6	Leeswijzer.....	8
2	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	Begrenzing plangebied.....	9
2.2	Geldende bestemmingsplannen.....	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	9
3	BELEID EN REGELGEVING.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
3.4	Conclusie.....	19
4	NIEUWE SITUATIE.....	20
4.1	Programma.....	20
4.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	21
4.3	Landschappelijke inpassing.....	22
4.4	Water.....	22
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	23
5.1	Water.....	23
5.2	Bodem.....	26
	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.....	26
5.3	Flora en fauna.....	27
5.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	31
5.5	Geluid.....	32
5.6	Lucht.....	34
5.7	Externe veiligheid.....	35
5.8	Geur.....	36
5.9	Licht.....	37
5.10	Milieuzoneringen.....	38
	Wet milieubeheer / Besluit landbouw.....	38
5.11	Luchthavenverkeer.....	39
5.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties.....	39
6	UITVOERBAARHEID.....	41
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
6.3	Handhaafbaarheid.....	43
7	JURIDISCHE ASPECTEN.....	45

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 veeveeltbedrijf, 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 voort-

zetting 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 pension. 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 paardenpension. 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 50m²;
- 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 graslanden. 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 erfbepanting 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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan. De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie cq. lands overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitsstelsel met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk neemt in haar nieuwe beleid afstand van de nationale landschappen. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang.

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. 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 400m² 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.

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Op 18 oktober 2012 heeft de raad de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Met de structuurvisie geeft de gemeente zien welke koers Haarlemmermeer de komende 20 jaar op ruimtelijke gebied gaat varen. De structuurvisie is het toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie onderschrijft nog steeds de ambities die in de Contourennota Structuurvisie 2030 (vastgesteld 29 oktober 2009) :

- het versterken van de atypische stedelijkheid;
- de ruimte duurzaam en klimaatbestendig inrichten;
- het versterken van de fysieke en sociale verbondenheid en
- het blijvend positioneren als attractieve ontmoetingsplaats.

We willen de ambities verwezenlijken door het realiseren van:

- een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat;
- netwerken en knooppunten en
- een ruimtelijke raamwerk dat de gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt en ze herkenbaar en samenhangend inbedt in de bestaande situatie.

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

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.

5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

De structuurvisie maakt een onderscheid in vijf landschapstypen:

- stedelijk landschap
- agrarisch landschap
- infralandschap
- luchthavenlandschap
- recreatielandschap.

Per type landschap is aangegeven wat er nodig is voor een goede ontwikkeling

Agrarisch landschap

De economische basis moet goed zijn met ruimte voor grootschalige en verbrede landbouw. Een agrarisch landschap is een productielandschap, waar op een economisch rendabele manier voedsel wordt geproduceerd. De grootschalige openheid en het droogmakerijlandschap vormen het blijvend herkenbare karakter in dit landschap. In de open gebieden wordt zorgvuldig omgesprongen met cultuurhistorische waarden als dragers van de lokale agrarische identiteit. Er worden condities geschapen voor recreatief medegebruik, attractie van verbrede landbouw, kleinschalige horeca, cultuurhistorie langs de linten. Daarbij is beperkt ruimte voor andere functies op plekken waar agrarische bebouwing vrijkomt.

Landbouw

Door verschillende ontwikkelingen zal het landbouwareaal en het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren verder krimpen. Bedrijven die stoppen bieden kansen aan bedrijven die willen vergroten. Tegelijkertijd bieden maatschappelijke veranderingen nieuwe kansen. Naast groter wordende bedrijven zullen daardoor op termijn ook bedrijven veranderen gericht op een kleiner areaal, en meer specifieke kansen die maatschappelijke veranderingen en de ligging in de stedelijke omgeving bieden. Verschillende vormen van bedrijfsvoering zullen naast elkaar plaatsvinden.

De gronden aan de IJweg kenmerken wij als agrarische kerngebied. Grootschalige akker- en tuinbouw blijven domineren. Het blijvende areaal landbouwgrond houden we zoveel mogelijk aaneengesloten en met landbouwwegen goed verbonden en bereikbaar. Door afwaardering van de polderlinten blijven deze wegen geschikt voor landbouwvoertuigen en recreatieverkeer.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de vestiging van een agrarisch 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 CO₂ de lucht in gaat tenein de het broeikas effect 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 bestemmingcategorie waartoe het bedrijf behoort. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende bedrijfsvormen van belang:

- a. de productiegerichte paardenhouderij en
- b. de gebruikiegerichte 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 stalling¹.

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 ongeschikt 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.



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 bedrijfsvoe-

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

ring. Een deel van de pensionstallen tot een oppervlakte van 400m² 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 omgeving. 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

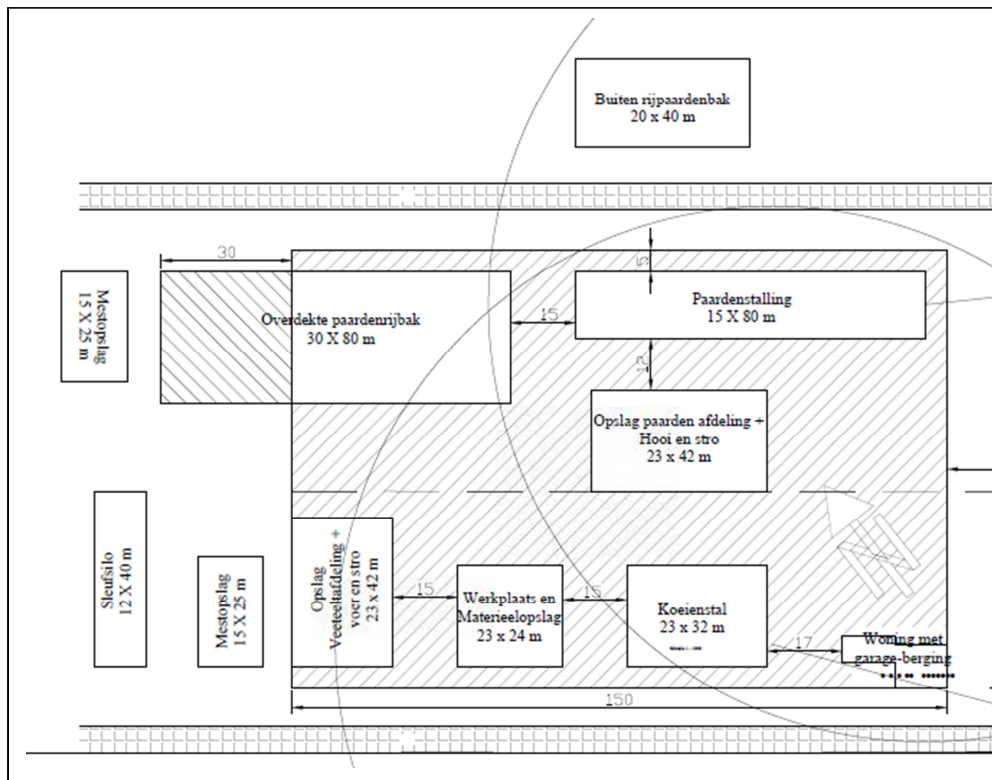
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het agrarische bedrijf met als nevenfunctie het houden van pensionpaarden en de handel in hooi en stro past binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer.

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 sleufsilo, 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 pensiongasten 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 Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een be-

langrijk 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 stuwen 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 infrastructuurle knelpunten en nemen van maatregelen, zijn ook opgenomen in het verbreed gemeente-

lijk 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 vuiluitwerp 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.

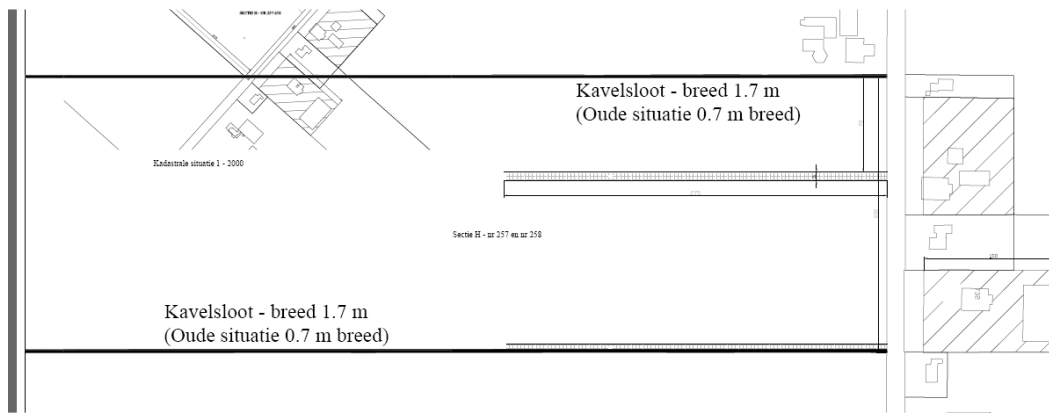
Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

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 m² 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 m².

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 m² 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, holen 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.

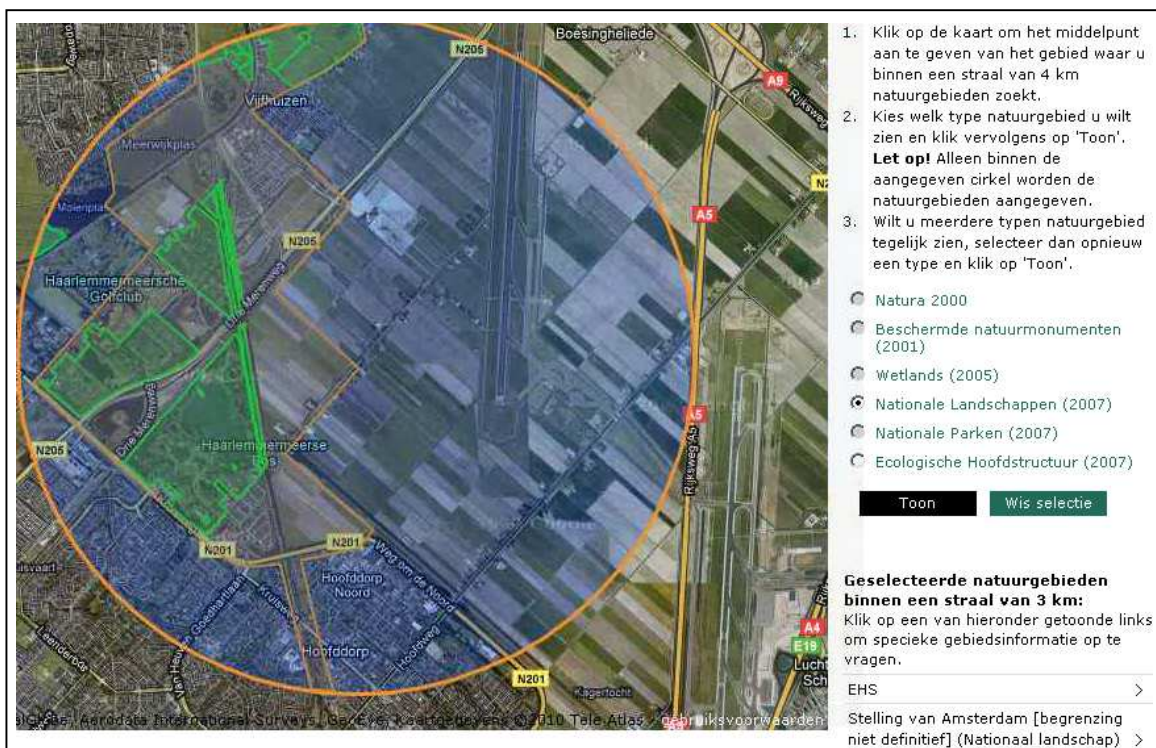
Onderzoek

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)

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, hollen 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) 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 vliegroute 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 vliegrouete 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.

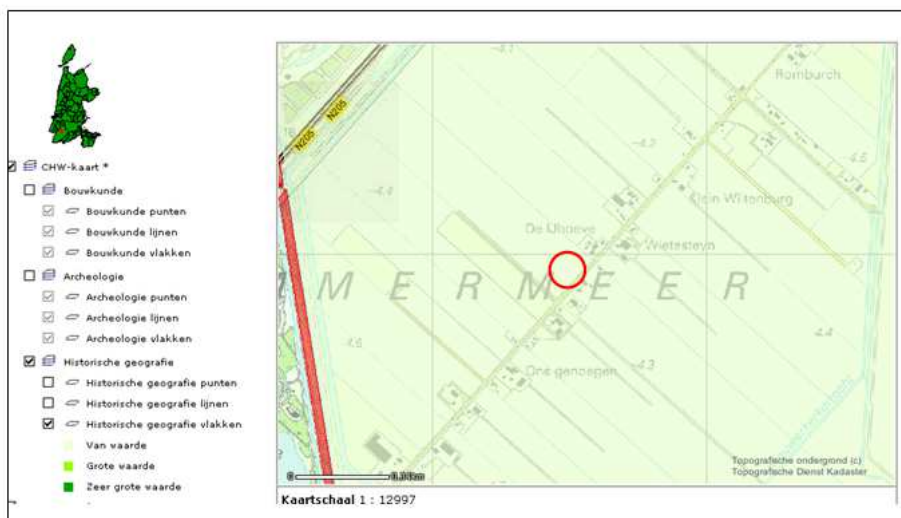
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke 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) 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

Wegverkeerslawaa

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 geluidsbelasting (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 geluidsbelasting 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.²

Onderzoek

² 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.

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 bedrijfswooning. 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 ⁽¹⁾
Voorgevel	1,5 meter	54 dB	49 dB
	4,5 meter	55 dB	50 dB

⁽¹⁾ 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 geluidsbelasting 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 milieubeheer. 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 (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof als NO₂.

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.

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

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 betekende 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 betekende 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 dierenverblijven 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 Milieuzoneringen

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 parti-

culiere 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 werkingsfeer 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 bouwkel 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 hoogtebeperkingen, 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 slaapplek 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 Driemereweg. 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 belemmeringzones 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 plan-schade, 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 voorontwerpomgevingsvergunningen 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 1.448m² 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 ontheffingplichtige 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 846m³. De heer Hopman verzoekt om in artikel 3.2.2 onder m een inhoudsmaat op te nemen van 850m³;
- 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 gebruiksgerichte 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 850m³. 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.

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-C001' met de bijbehorende regels

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-/ ontvangstinstallatie:

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 bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde van die voorgevel;
- 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 bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- g. de mestopslag en de buitenrijbak mogen uitsluitend achter het verlengde van het bouwvlak worden gepositioneerd. De bouwhoogte van de mestopslag bedraagt maximaal 7 meter.

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 m³;
- g. de oppervlakte van bijgebouwen mag per woning niet meer zijn dan 60 m²;
- 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 plankkaart 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 m²;
- 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 gebruiksgericte 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 bouwblok 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:

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

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:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. 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 bestemmingen(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 zichtbaar 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 LIB222, 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 LIB223, 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:

LIEFTING LEGAL

Mr Drs A.J.P. Liefting
bedrijfskundig advocaat

Waarderweg 33 C 10
2031 BN Haarlem
Telefoon 023 528 18 19
Fax 023 529 61 99
E-mail info@lieftinglegal.nl
Website www.lieftinglegal.nl

Afzender: Waarderweg 33 C 10, 2031 BN Haarlem
Aan de Gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	
Datum:	19 SEP 2012
Briefnr.:	2012/57132
Afsender:	Cobiv (2x) RO
Afzender:	(particulier)

Haarlem, 18 september 2012.

Uw kenmerk: 12.0450759\go

Onderwerp: zienswijzen 'tegen'

Ontwerpbestemmingsplan

Hoofddorp IJweg tegenover 732

Uw ref.: Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Hoofddorp IJweg tegenover 732/advertenties InforMeer 8 augustus 2012

Geacht College,

Namens de hiernagenoemde cliënten, te weten:

- P. Könst, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 714/716;
- C.G.H. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 726;
- P.A. Boelé, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 740;
- G.J. Petrie, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 742/744;
- D. Blom, wonende te Hoofddorp, aan de IJweg 756;
- Ph. Blom, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 760;
- W.H.C. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 821;
- H.C.G. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 839;
- P.J.C. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 726;
-

dien ik de hiernavolgende zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegenover 732' .

Inleiding:

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer heeft blijkens haar hier in copie overgelegde brief met verzenddatum 10 augustus 2012 (**prod.1**) bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan op 17 juli 2012 vastgesteld.

Dit ontwerpbestemmingsplan zou juridische basis dienen te verschaffen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt een paardenpension en de handel in hooi en stro.

Inschrijving KvK Amsterdam nr. 34300149, BTW nr.: 1846.18.836.B01

Op alle opdrachten die aan LIEFTING LEGAL worden verstrekt zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden, waarvan de tekst is afgedrukt op de achterzijde van deze brief, bevatten een aansprakelijkheidsbeperking.

All instructions accepted and carried out by LIEFTING LEGAL are subject to our General Terms and Conditions. These terms printed on the reverse side out of this letter contain a limitation of our professional liability.

ALGEMENE VOORWAARDEN LIEFTING LEGAL

1.
Deze algemene voorwaarden zijn mede bedongen ten behoeve van de voor LIEFTING LEGAL werkzame personen.
2.
Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikel 7:404 BW en artikel 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door LIEFTING LEGAL.
3.
LIEFTING LEGAL heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering overeenkomstig de door de Nederlandse Orde van Advocaten voorgeschreven bedragen.
Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het kader van deze verzekering wordt uitbetaald. Op verzoek kan inzage worden verkregen in de polisvoorwaarden.
Indien en voorzover om welke reden dan ook geen uitkering krachtens genoemde verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag van EURO 4.500,00 (inclusief B.T.W.) of indien het door LIEFTING LEGAL in rekening gebrachte honorarium (inclusief B.T.W.) hoger is, tot een bedrag gelijk aan het honorarium met een maximum van EUR 6.500,00.
4.
LIEFTING LEGAL zal bij het inschakelen van niet tot haar organisatie behorende derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en zal bij de selectie van deze derden zoveel mogelijk tevoren overleggen met de opdrachtgever.
Iedere aansprakelijkheid voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.
5.
De uitvoering van verstrekte opdrachten geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen rechten ontlenen.
6.
Door LIEFTING LEGAL verzonden declaraties dienen binnen veertien dagen na factuurdatum te zijn voldaan, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geacht wordt in verzuim te zijn. Na het verstrijken van genoemde termijn kan LIEFTING LEGAL aan de opdrachtgever een vergoeding wegens renteverlies in rekening brengen van 1% per maand. LIEFTING LEGAL is gerechtigd de in redelijkheid gemaakte buitengerechtelijke incassokosten over het verschuldigde factuurbedrag bij de opdrachtgever in rekening te brengen.
7.
De rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en LIEFTING LEGAL is onderworpen aan het Nederlands recht. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF LIEFTING LEGAL

1.
The general terms and conditions are also stipulated on behalf of the employees of LIEFTING LEGAL.
2.
All instructions are exclusively accepted carried out by LIEFTING LEGAL, under exclusion of article 7:404 and article 7:407 paragraph 2 of the Dutch Civil Code.
3.
LIEFTING LEGAL has insured itself against professional liability-actions for amounts that considerably exceed the thresholds prescribed in that regard by the Nederlandse Orde van Advocaten. Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the professional liability policy in the matter concerned. If and so far as, for whatever reason, no payment is made under such insurance, any liability shall in any case be limited to an amount of EUR 4.500,00 (including B.T.W.) or, should the amount that was invoiced by LIEFTING LEGAL in the matter concerned exceed such amount, to an amount equal to the professional fees that were actually invoiced, with an absolute maximum of EUR 6.500,00 (including B.T.W.). The terms and conditions of the professional liability insurance of LIEFTING LEGAL are available upon request.
4.
LIEFTING LEGAL will exercise due care in the instruction of third parties and shall as far as practically possible, select such third parties after consultation with the client. Any and all liability in respect of such third parties is excluded.
5.
The carrying out of instructions given to LIEFTING LEGAL shall take place exclusively on behalf of the client. Third parties cannot claim any rights on the contents of the activities carried out by LIEFTING LEGAL.
6.
Invoices sent by LIEFTING LEGAL must be paid in full within 14 days after the date of invoice. LIEFTING LEGAL is entitled, after the period in question elapses, to charge the client interest of 1% per month as compensation for loss of interest.
LIEFTING LEGAL is also entitled to charge the client the extrajudicial collecting charges, that are reasonably made.
7.
The relationship between LIEFTING LEGAL and the instructing client is governed by the laws of the Netherlands. Disputes shall be resolved exclusively by the competent courts in the Netherlands.

-2-

Eerder is op hetzelfde stuk grond in 2009 een bouwvergunning (voor een noodwoning naast IJweg 839) aangevraagd. Naar aanleiding van de bekendmaking van deze aanvraag in de InforMeer van 23 juli 2009 hebben cliënten (met uitzondering van D. Blom en P.J.C. Beers) daarop toen reeds gereageerd via mijn brief d.d. 17 augustus 2009 (**prod. 2**). In deze brief kondigen cliënten aan, dat zij een zienswijze zouden indienen. De gemeente Haarlemmermeer heeft de ontvangst van deze brief per brief d.d. 18 augustus 2009 bevestigd (verzenddatum 20 augustus 2009) (**prod. 3**). In deze brief is tevens door de gemeente gesteld:

'uw zienswijze is ingediend naar aanleiding van de publicatie van de bouwaanvragen. In dit stadium is dit echter nog niet mogelijk, omdat dit alleen een algemene mededeling is. Uw zienswijze wordt op dit moment nog gezien als een 'premature' zienswijze en kan nog niet behandeld worden. Wij bewaren uw zienswijze in het betreffende dossier tot de procedure de behandeling van uw zienswijze toelaat. Het college zal zich beraden of er al dan niet medewerking aan de benodigde ontheffingsprocedure zal worden verleend. Indien er medewerking verleend zal worden aan dit bouwplan, wordt dit bekend gemaakt in de gemeentelijke mededelingen van de Hoofddorpse Courant. Tevens zullen de bewoners of gebruikers van nabijgelegen percelen hierover worden geïnformeerd. Uw zienswijze wordt dan alsnog meegenomen met de ontheffingsprocedure'.

Uit de toelichting op het onderhavig ontwerp-bestemmingsplan blijkt, dat het om een bouwplan ten behoeve van Hopman gaat, terwijl dit bouwplan op dezelfde grond bestemd is als waarvoor een bouwvergunning in 2009 is aangevraagd. De ontheffingsprocedure is echter kennelijk niet begonnen. De reden daarvan is cliënten onbekend. Zij wensen daarover opheldering van de gemeente te ontvangen.

Vragen en opmerkingen van cliënten:

1.

Cliënten vragen zich af, waarom de ontheffingsprocedure, waarover de gemeente in haar voormelde brief d.d. 20 augustus 2009 heeft geschreven, niet is opgestart.

2.

Op grond waarvan dient op verzoek van de heer Hopman een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld voor de (her) vestiging van zijn agrarisch bedrijf?

Hopman heeft zijn bedrijf aan de zandput Schiphol-Noord geheel vrijwillig verkocht.

Van een gedwongen verkoop wegens nabijheid van uitbreiding van Schiphol is geen sprake geweest. Blijkens de stukken (zie toelichting op het ontwerp, inleiding, pg. 7) is ook sprake van een gestaakt veeteeltbedrijf aan de Koekoekslaan 12 te Badhoevedorp.

Het melkvee is al in 2009 verkocht. Varkens zijn al een aantal jaren niet meer aanwezig. Paarden hield Hopman niet.

Het bedrijf bestaat momenteel (te weten april 2012!) nog slechts uit 100 schapen, slechts tijdens de lammerperiode op de locatie (huiskavel) aanwezig.

De heer Hopman woont echter al geruime tijd niet meer op de locatie aan de Koekoekslaan 12 te Badhoevedorp, maar hij woont aan de Spieringweg in Vijfhuzien.

Van een hervestiging van zijn bedrijf, cq. voortzetting van het huidige bedrijf kan dan niet meer worden gesproken.

-3-

De gemeente heeft in elk geval geen zogenaamde instandhoudingsverplichting. Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft kosten tot gevolg (zie onder nummer 1 raadsvoorstel). De gemeente heeft ten behoeve van het verhaal van deze kosten een anterieure overeenkomst gesloten. Daaruit blijkt eveneens, dat de gemeente jegens Hopman geen inspanningsverplichting heeft. Waarom dan dit nieuwe bestemmingsplan? Bovendien gaat het niet slechts om bebouwing tegenover 732, maar ook om bebouwing direct tegenover 726/742/744/756.

3.

De aan de IJweg tegenover 732 liggende kavel, waarover het gaat, is geen bestaande bedrijfslocatie. Er bevinden zich geen opstallen op deze kavel, de kavel is derhalve onbebouwd en in gebruik als grasland.

Het realiseren van opstallen, zoals thans voorgesteld, in het bijzonder voor een agrarisch bedrijf, is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Vandaar dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, waartegen cliënten bezwaar maken.

4.

Hervestiging is in dit geval in strijd met nationale landelijke belangen. Deze belangen zijn onder andere in de nota Ruimte afgemeten op basis van het uitgangspunt, dat het aantal agrarische bedrijven af zal nemen en de 'blijvende' bedrijven zullen doorgroeien.

Indien de naburige agrariërs destijds bij verkoop van de grond van Roosendaal aan Hopman (8 mei 2009) hadden geweten, dat het realiseren van een bouwplan, waarvoor nu blijkbaar een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld, mogelijk zou zijn geweest, dan hadden zij deze grond wel willen aankopen voor uitbreiding van hun bedrijf. De gemeente heeft destijds echter aangegeven, dat er op de grond niet gebouwd mocht worden (gezamenlijke bouwoppervlakte meer dan 50 m²., hetgeen in de praktijk neerkomt op 'niet-bouwen'). Cliënten weten nu, dat de oude eigenaar van het perceel, de heer Roosendaal, geen bezwaar tegen een bouwaanvraag mocht maken. Cliënten hebben becijferd, dat het land door de bebouwing ongeveer een half miljoen euros meer waard zal worden. Hopman krijgt dit volgens hen ratis.

Cliënten vinden het daarom niet eerlijk, dat Hopman blijkbaar wel veel ruimte met zijn plannen krijgt, dan het huidige bestemmingsplan toestaat, terwijl daarvoor geen goede reden valt te bedenken.

Cliënten voelen zich door de gemeente in dit opzicht misleid. Het lijkt op een 'opzetje'.

5.

Planologisch valt geen enkele grond te bedenken, die verbreding van de economische activiteiten door het toelaten van een paardenpension als nevenactiviteit binnen het nationaal beleid mogelijk zou maken. Het gaat om een vitaal platteland. Het gaat erom, dat middelen en inzet enerzijds worden gericht 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. Het gaat om een goede toekomst van het platteland. De komst van een paardenpension zal dit in de weg staan, omdat het paardenpension zich niet met het beschreven karakter van de IJweg, in het bijzonder van de daar aanwezige groene ruimte, verdraagt en geen enkele bijdrage aan verbetering en kwaliteitsborging van de groene ruimte biedt. Verbreding van dergelijke activiteiten staat daarmee op zeer gespannen voet.

6.

Niet valt in te zien, op grond waarvan bij de ontwikkeling van het bedrijf van Hopman, zoals in de aanvraag is besloten, rekening wordt gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de omgeving: een korrelig beeld van boerderijen met erfbeplanting in een open landschap. Dit wordt wel gesteld, maar niet onderbouwd, laat staan concreet, hetgeen begrijpelijk is. De nieuwe bebouwing past met name niet binnen de bestaande bebouwingsstructuur aan de IJweg.

7.

Het houden van pensionpaarden voor derden is een nieuwe economische activiteit in het nieuwe bedrijf van Hopman op een nieuwe vestiging. Blijkens het bouwplan gaat het in totaal om maar liefst 8056 m² bouwvlak. Een oppervlakte van welgeteld 4951 m² (ruim 61%!) is bestemd voor de paardenactiviteiten. Van de in totaal 50 geplande paarden zullen 35 als pensionpaard verblijven (zie pg. 8 toelichting) derhalve 70%. Bovendien zullend de pensionpaarden voornamelijk gebruik gaan maken van de zogenaamde huiskavel (pg. 22). Gelet op dit percentage en deze omstandigheden kan niet worden volgehouden, dat het paardenpension van ondergeschikte betekenis in het plan is en als nevenactiviteit moet worden beschouwd. Van een agrarisch bedrijf kan niet worden gesproken, aangezien niet tenminste 50% van het Totale NEG van het te vestigen bedrijf afkomstig is van fokmerries inclusief hun fokprodukten jonger dan 3 jaar (zie pg. 18 toelichting, uitspraak Raad van State).

8.

De geplande bedrijvigheid zal de karakteristieken, zoals gesteld, van de IJweg verstoren, zodat deze activiteit helemaal niet geoorloofd is. Hopman gaat overschakelen naar paarden, heeft daarom meer ruimte nodig en de vraag is en blijft, waarom dit juist aan de IJweg dient te gebeuren en cliënten dit hebben te accepteren.

9.

Cliënten hebben het vermoeden, dat Hopman zijn bedrijf op zo kort mogelijke termijn wil doorverkopen, zodat een derde, die elders zijn paardenbedrijf niet kan uitbreiden, met de veel grotere locatie, die Hopman krijgt toebedeeld, is geholpen. Dat kan niet de bedoeling zijn en kan geen reden vormen om Hopman toe te staan zijn plannen te verwezenlijken.

10.

Het houden van pensionpaarden (mede ten behoeve van een manege) zal een verkeersaantrekkende werking hebben. Het gaat hier om een agrarisch gebouw met nevenfunctie. Er is sprake van strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), aangezien niet aangetoond kan worden, dat het paardenpension geen onevenredig verkeersaantrekkende werking zal hebben. Uit de stukken blijkt, dat er een aanname is van gemiddeld 70 verkeersbewegingen per dag, maar dit zullen er volgens cliënten veel meer zijn. Fokkerij en paardenpensioen trekken veel bezoekers aan (eigenaren van de paarden, instructeurs van de paarden, leveranciers). Bovendien is het aantal verkeersbewegingen van 70 slechts op het paardenpension gebaseerd. De handel in stro zal klanten en leveranciers aantrekken. Er zullen daarom, nogmaals, naar verwachting veel meer verkeersbewegingen per dag plaatsvinden, zodat geen sprake meer zal zijn van een acceptabele verkeerssituatie op de smalle IJweg, die nu al een snel toenemende verkeersdruk ondergaat. Daardoor worden de omliggende bedrijven en woning extra belast, waardoor deze percelen in waarde zullen dalen. Cliënten zullen planschade indienen.

11.

Onderhavig gebied bevindt zich in de zogenaamde Rijksbufferzone.

Een bestemmingsplan kan op grond daarvan verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe gebouwen voor bedrijvigheid niet mogelijk maken (art. 24 PRVS).

Gedeputeerde Staten kunnen daarvan ontheffing verlenen, ten behoeve van een niet-agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor veeteelt.

Deze ontheffing kan niet worden verleend, aangezien nergens uit blijkt, dat ruimtelijke kwaliteitseisen in acht zijn genomen, hetgeen volgens artikel 15 PRVS wel noodzakelijk is.

12.

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 PRVS).

Het gaat hier bovendien om een te bebouwen huiskavel van maximaal 20 ha. Zeer handig is het bouwvlak bepaald op 1,5, ha. Cliënten begrijpen niet, waarom de gemeente Hopman tegemoet wil komen door te accepteren, dat er een wijzigingsbevoegdheid (3.5) in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Het gaat immers aan de IJweg om een divers gebied, waarvoor grootschalige landbouw geen plaats is.

Gedeputeerde Staten kunnen echter slechts ontheffing verlenen tot ten hoogste 2 ha.

Echter, ontheffing is derhalve niet mogelijk, zoals hiervoor onder nummer 11 is aangegeven. Het heeft daarom geen zin om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zoals Hopman heeft voorgesteld (pg. 42).

Als wel een ontheffingsbevoegdheid zou kunnen worden afgegeven, dan wordt niet aan de gestelde ruimtelijke kwaliteitseisen voldaan.

13.

De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt opgeteld maar liefst 8056m²

Volgens het geldende bestemmingsplan mag niet meer dan 50m² aan gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden bebouwd. Niet te begrijpen valt daarom, dat ruim 150 keer zoveel oppervlakte zou kunnen worden toegestaan.

In het nieuwe bestemmingsplan is niets opgenomen over een maximale bouwoppervlakte op een bouwperceel. Het perceel van Roosendaal is in 2009 afgesplitst. De overkant (20ha.) heeft hij aan Hopman verkocht. Roosendaal had al een zogenaamde bouwkop van 2500 m². aan de andere zijde. Volgens cliënten is de afsplitsing van het oorspronkelijk perceel zo gepland om te proberen nieuwe bouwmogelijkheden te scheppen, waardoor omwonenden in het belang worden geschaad.

14.

Het bouwplan is volgens cliënten daarom reeds in strijd met Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en staat op gespannen voet met de nota Ruimte, de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

15.

Onderhavig plan staat bovendien haaks op gemeentelijke ambities, zoals tot uiting komend in haar voorontwerp structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en zoals toegelicht in de Contourennota Structuurvisie 2030.

Het gaat om een agrarisch buitengebied, er moet een kwaliteitsslag worden gemaakt van agrarische productie landschap, met hectares openheid, naar stadslandschap.

Het huidig plan voor een nieuw agrarisch bedrijf is daarin niet inpasbaar.

De geplande bouw van een paardenpension maakt dit niet anders.

In de behoefte aan manege's (rijhallen), zoals de onderhavige, is ruimschoots voldaan.

De behoefte aan een nieuwe manege is niet aanwezig en kan derhalve ook niet aangetoond worden.

16.

Het bedrijf past niet in het agrarisch polderlandschap: teveel bebouwing en verder uitzichtbelemmerend.

Cliënten verwijzen hierbij naar de goot- en bouwhoogtes, die hoger zijn dan in het huidig bestemmingsplan. Vanaf de weg wordt het uitzicht tussen de boerderijen, waardoor het achterliggende landschap zo mooi is te zien, alsmede het open landschap, ernstig aangetast.

Versterking van het lint door bebouwing is niet nodig. Extra bebouwing zal het lint aantasten.

17.

Het paardenpension vergroot niet de beleving en de gebruikswaarde van het gebied.

Indien dit wel het geval zou zijn, dan is dit wel in puur negatieve zin:

het paardenpension (35 paarden) zal voor stankoverlast (hetgeen ook wordt erkend, zie pg. 8, en sterk toenemend autoverkeer (met paardenaanhangers) van gebruikers van het paardenpension zorgen (een deel van pensionstallen wordt bovendien als recreatief beschouwd) . Cliënten behoeven dit niet te accepteren.

De handel in hooi en stro zal eveneens voor toenemend verkeer zorgen.

De IJweg is daar niet op berekend. Door de komst van de nieuwe gebouwen zal het landschappelijk aanzicht, de leefkwaliteit aan de IJweg onacceptabel worden aangetast en het thans bestaande evenwicht worden verstoord.

18.

Nergens valt uit af te leiden, dat in onderhavig plan de gebruiksgerichte paardenhouderij ondergeschikt is aan de overige activiteiten, zoals de nota Ruimtelijk Beleid Paardenhouderijen vereist. Het tegendeel is juist het geval (zie hiervoor nummer 7). Een pensionstal is een recreatief bedrijf.

Van een agrarisch bedrijf is bovendien, zoals gesteld, geen sprake, aangezien niet is gebleken, dat tenminste 50% van het totale NGE (Nederlandse Grootte Eenheden) van het te vestigen paardenbedrijf afkomstig is van fokmerries inclusief hun fokprodukten jonger dan 3 jaar (er is in de plannen sprake van 15 fokmerries en 35 paarden in pension).

Sterker nog, vestiging van een nieuw recreatief bedrijf is niet toegelaten.

19.

Op grond van het voorgaande wordt de conclusie, dat het voorliggende plan past binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer, door cliënten volledig betwist.

20.

De inpassing van de plannen dragen absoluut niet bij aan de landschappelijke waarde. Nergens blijkt uit, hoe dit gerealiseerd moet worden.

Cliënten tasten in het duister en vermoeden, dat het bedrijf van Hopman kost wat kost er als het ware tussengeperst moet worden, hetgeen niet de bedoeling kan zijn.

21.

Door het realiseren van de op grond van het nieuwe bestemmingsplan voorgestelde opstallen zal een aanzienlijk hogere geluidsbelasting door weerkaatsing van het geluid van het verkeer op de voorgevel van de nieuwe opstallen ontstaan (bedrijfswoning, paardenschuur, paardenstalling).

Dat is niet slechts op zichzelf beschouwd voor cliënten onaanvaardbaar, maar een hogere geluidsbelasting kunnen zij evenmin rijmen met hun hiervoor genoemde bedenkingen en bezwaren, in het bijzonder niet met de kwaliteitseisen en leefbaarheidseisen die aan de hand van allerlei criteria aan de omgeving zijn gesteld.

22.

Blijkens de stukken (pg. 46) is gesteld, dat het maximaal toegestane oppervlak van de gebruiksgericte paardenhouderij is begrensd, maar in hoeverre dit het geval is, dat blijkt echter nergens uit (zie pg. 21 toelichting).

23.

In het ontwerp Raadsvoorstel 2012 staat op pg. 2 aangegeven, dat nevenactiviteiten in de vorm van handel in hooi en stro en het houden van pensionpaarden slechts zijn toegestaan, voor zover zij samen niet meer bedragen dan 50% van de bedrijfsactiviteiten. Niet aangegeven is, aan de hand van welke criteria wordt gemeten of dit al dan niet het geval is. Bovendien is hiervoor geconstateerd (nr. 7), dat 61% van het aantal m2 bouwoppervlak voor paarden bestemd is, 70% van het aantal paarden pensionpaarden zullen zijn. Een bedrijfsplan maakt geen deel uit van de stukken, hetgeen wel is vereist.

24.

Cliënten merken op, dat op de plankaart in het bouwvlak slechts de aanduiding 'pf' is aangegeven. Volgens de functieaanduiding betekent dit: paardenfokkerij.

Cliënten worden mede op grond daarvan in hun vermoeden bevestigd, dat het in het plan vooral gaat om een paardenfokkerij met nevenactiviteiten, hetgeen totaal niet, zoals hiervoor uiteengezet, past.

25.

Cliënten weten, dat Hopman al dan niet via de gemeente aanbiedingen heeft ontvangen om nieuwe percelen aan te kopen met daarop bestaande boerderijen (2 mogelijkheden aan de Hoofdweg in Hoofddorp, 1 mogelijkheid in Abbenes en een mogelijkheid in Nieuwveen).

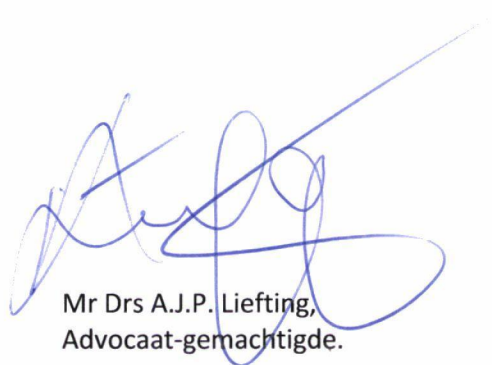
CONCLUSIE:

Op grond van het voorgaande kan het voorliggende plan geen stand houden.
Cliënten verzoeken de gemeenteraad daarom het bestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegenover 732' niet vast te stellen.

Ik verzoek u de ontvangst van deze zienswijzen te bevestigen.

Deze brief met bijlagen wordt eveneens per gewone post verzonden.

Haarlem, 18 september 2012.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mr Drs A.J.P. Liefding,
Advocaat-gemachtigde.



gemeente
Haarlemmermeer



Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon J. Dam
Doorkiesnummer 023 - 567 74 16
Uw brief
Ons kenmerk 12.0450759\go
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
Hoofddorp IJweg tegenover 732

Verzenddatum

10 AUG. 2012

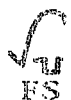
Geachte heer, mevrouw,

Het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Haarlemmermeer heeft op 17 juli 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp IJweg tegenover 732' vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Vanaf donderdag 9 augustus 2012 kunt u het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting) raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.haarlemmermeer.nl/wro. Verder liggen deze stukken ter inzage in het raadhuis, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp. Het raadhuis is geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 13.00 uur. Op afspraak zijn deze stukken ook in te zien van 13.00 – 17.00 uur. Een afspraak maakt u via 0900-1852.

De ter inzage legging begint op 9 augustus 2012 en duurt zes weken.

Als u zienswijzen heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan, kunt u deze gedurende vermelde periode zowel schriftelijk (niet per e-mail) als mondeling worden ingediend. Schriftelijk kan dit door een brief te sturen aan de gemeenteraad van Haarlemmermeer, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.



Mixed 50
Productgroep 10 g
ontsod en andere's
brun
C 11111 365 C

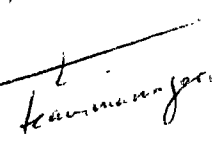
Ons kenmerk 12.0450759\go
Volgvel 2

1

Een mogelijkheid mondeling zienswijzen kunt u indienden op werkdagen van 9.00 uur –
13.00 uur bij het Informatiecentrum/Centrum voor Bedrijven en Instellingen in de centrale hal
van het gemeentehuis, ingang Raadhuisplein 1 te Hoofddorp.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de directeur,
voor deze,
de teammanager Gebied Oost,


H. Zellenrath


teammanager

LIEFTING LEGAL

Mr Drs A.J.P. Liefding
bedrijfskundig advocaat
Waarderpark
Waarderweg 33 C 10
2031 BN Haarlem
Telefoon 023 528 18 19
Fax 023 529 61 99
E-mail info@lieftinglegal.nl
Website www.lieftinglegal.nl

Afzender. Waarderweg 33 C 10, 2031 BN Haarlem
AANTEKENEN MET HANDTEKENING

RETOUR

Aan het College van B & W
Gemeente Haarlemmermeer
t.a.v. de cluster juridische zaken
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp.

2

Haarlem, 17 augustus 2009.

Betreft: aanvragen bouwvergunning
Uw ref.: 10 juli 2009/732

Geacht college,

Tot mij wendden zich de hierna genoemde cliënten:

- C. G.H. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 726;
- W.H.C. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 821;
- H.C.G. Beers, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 839;
- P.A. Boelé, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 740;
- Ph. Blom, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 760;
- P. Könst, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 714/716;
- G.J. Petrie, wonende te Hoofddorp aan de IJweg 744;

Zij hebben kennis genomen van de bekendmaking van bovenvermelde aanvraag bouwvergunning in de InforMeer van 23 juli 2009 en wensen op de hiernavolgende wijze daarop inhoudelijk te reageren.

Het onderhavig bouwplan is bij het vergunningenloket van het raadhuis Hoofddorp door cliënten ingezien.

Allereerst merken cliënten op, dat het niet gaat om het plaatsen van een noodwoning naast IJweg 825, maar om het plaatsen van een noodwoning naast IJweg 839.

Uit de van het bouwplan deel uitmakende tekening blijkt voorts, dat het niet slechts om een noodwoning gaat, maar ook om de aanvraag voor het bouwen op voormeld perceel van meerdere opstallen, te weten bedrijfsopstallen.

Voorts is sprake van strijd met het geldend bestemmingsplan.

Inschrijving KvK Amsterdam nr. 34300149, BTW nr. 1846.18 836.B01

Op alle opdrachten die aan LIEFTING LEGAL worden verstrekt zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden, waarvan de tekst is afgedrukt op de achterzijde van deze brief, bevatten een aansprakelijkheidsbeperking.

All instructions accepted and carried out by LIEFTING LEGAL are subject to our General Terms and Conditions. These terms printed on the reverse side of this letter contain a limitation of our professional liability.

LIEFTING LEGAL

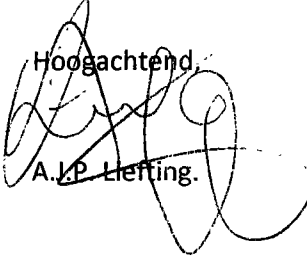
2

-2-

Cliënten kondigen hierbij aan, dat zij te zijner tijd een zienswijze zullen indienen.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u mij reeds thans copie van de stukken toe te sturen.

Ik zeg u bij voorbaat dank voor de te nemen moeite.

Hoogachtend

A.J.P. Liefing.



gemeente
Haarlemmermeer

3

Liefing Legal
Waarderweg 33 C 10
2031 BN Haarlem

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster Dienstverlening
Contactpersoon Frontoffice Voorzieningen
Doorkiesnummer 0900 1852
Uw brief d.d. 17 augustus 2009
Ons kenmerk I-09.81488\dv
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Zienswijze op bouwplan dossiernummer 2009/732

Verzenddatum

Hoofddorp 18 augustus 2009

20 AUG. 2009

Geachte heer, mevrouw,

Op 18 augustus jl. hebben wij uw brief ontvangen. Uw brief heeft betrekking op het geheel plaatsen van een noodwoning op het perceel IJweg naast 839 te Hoofddorp. Het bouwplan is geregistreerd onder het nummer 2008/916. Wij verzoeken u dit nummer te vermelden op alle correspondentie over dit bouwplan.

Uw zienswijze is ingediend naar aanleiding van de publicatie van de bouwaanvragen. In dit stadium is dit echter nog niet mogelijk, omdat dit alleen een algemene mededeling is. Uw zienswijze wordt op dit moment nog gezien als een "premature" zienswijze en kan nog niet behandeld worden. Wij bewaren uw zienswijze in het betreffende dossier tot de procedure de behandeling van uw zienswijze toelaat. Het college zal zich beraden of er al dan niet medewerking aan de benodigde ontheffingsprocedure zal worden verleend. Indien er medewerking verleend zal worden aan dit bouwplan, wordt dit bekend gemaakt in de gemeentelijke mededelingen van de Hoofddorpse Courant. Tevens zullen de bewoners of gebruikers van nabijgelegen percelen hierover worden geïnformeerd. Uw zienswijze wordt dan alsnog meegenomen met de ontheffingsprocedure.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot bovengenoemde contactpersoon.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de gemeentesecretaris,
voor deze,
de manager van het team Vergunningen B van cluster Dienstverlening


K. van den Brink

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	OOST
Datum: 18 SEP, 2012	
Briefnr.: 2012/57116	
Afschrift aan:	Algedaan (paraaf)



1x COBI FAX RO/OOST

Geelkerken Linskens Advocaten N.V.

MR. R. LEVER
MR. G.J.I.M. SEELEN
MR. J.J. STURM
MW MR. DRS. C.A. DE WEERDT
MR. J.P. VAN DEN BERG
MR. C.M.E. VERHAEGH
MR. A.P. VAN DELDEN
MW MR. M. PERFORS
MW MR. J. REGELING
MR. H.N.T. HOOGWOUT

MW MR. A.B. SLUIJS
MR. R.O. TEFIJ
MR. R. BEEKMAN
MW MR. W. LEVER
MR. G. GORT
MW MR. K.C. DIEPSTRATEN
MW MR. L.W.B. DIJKSTRA-DEVILLERS
MW MR. R. VAN DER ZWAN
MW MR. C.H. NORDE
MR. R.W. KEUS

MR. DRS. I.O. SVENSSON
MW MR. M.G. KORNDORFFER

Juridisch medewerker:

MW MR. M.N. VAN AMERSFOORT

Faillissementsmedewerker:

C.J.G. NULKES

MERCURIUSWEG 11 POSTBUS 16131
2516 AW DEN HAAG 2500 BC DEN HAAG
TELEFOON : (070) 315 60 80
TELEFAX : (070) 315 60 90
E-MAIL : info@gl-advocaten.nl
WEBSITE : www.gl-advocaten.nl
KVK-NR. : 27332402

ING BANK LEIDEN: 65.42.28.825 (Stichting beheer dergeldigen Geelkerken & Linskens te Leiden)

TELEFAXNUMMER	: 023-563 95 50
NUMBER TELECOPIER	
AANTAL PAGINA'S INCL. VOORBLAD	: 7
NUMBER OF PAGES INCL. THIS PAGE	
DATUM/TIJDSTIP	: 18 september 2012
DATE/HOUR	
BESTEMD VOOR/T.A.V.	: Gemeenteraad van de gem. Haarlemmermeer
TO/F.A.O.	
VERZONDEN DOOR	: mr. A.P. van Delden
SENT BY	
INZAKE	: Hopman/Gemeente Haarlemmermeer
SUBJECT	(47209034)
OPMERKINGEN	
REMARKS	: Op voorhand zonder producties

INDIEN HET JUISTE AANTAL PAGINA'S NIET WORDT ONTVANGEN, GELIEVE TE BELLEN NAAR:
(070) 315 60 80

IN CASE YOU HAVE NOT RECEIVED THE CORRECT NUMBER OF PAGES, PLEASE CALL: (070) 315 60 80



Geelkerken Linskens
Advocaten

Leiden
Postbus 2020
2301 CA Leiden
Noordeinde 2A
2311 CD Leiden
T 071 512 44 43
F 071 512 04 81

Den Haag
Postbus 16131
2500 BC Den Haag
Mercuriusweg 11
2516 AW Den Haag

T 070 315 60 80
F 070 315 60 90

Info@gl-advocaten.nl
www.gl-advocaten.nl

KvK 2733 2402

Stichting Behaer Dardengelden
Geelkerken & Linskens
ING Bank 6542.28.825

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDDORP

Den Haag, 18 september 2012

Inzake: AvD / NM / 47209034
Hopman/Gemeente Haarlemmermeer
E-mail: a.vandelden@gl-advocaten.nl
Betreft: zienswijzengeschrift IJweg

Vooraf per fax 023-563 95 50 (zonder producties)

Geachte raadsleden,

Namens de heer J. Hopman, voorheen met zijn agrarisch bedrijf gevestigd aan de Koekoekslaan 12 te Badhoevedorp (gemeente Haarlemmermeer), te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van ondergetekende, maak ik hierbij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijzengeschrift in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hoofddorp IJweg tegenover 732", zoals dit ontwerp op dit moment openbaar ter inzage ligt.

Met het ontwerp bestemmingsplan beoogt het college van burgemeester en wethouders aan uw gemeenteraad een voorstel te doen omtrent de wijze waarop planologische medewerking wordt verleend aan de verplaatsing van het agrarische bedrijf van cliënt.

Op zichzelf kan cliënt ermee instemmen dat eindelijk een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd dat in beginsel een planologische basis biedt voor de voorgenomen bedrijfsverplaatsing. Cliënt is wel van mening dat het voorgestelde bestemmingsplan onterecht enkele planologische beperkingen bevat die de bedrijfsverplaatsing bemoeilijken. Ik zal de kanttekeningen die cliënt dienaangaande maakt in dit zienswijzengeschrift naar voren brengen.

G E E L K E R K E N L I N S K E N S A D V O C A T E N

Elke opdracht wordt aanvaard door de naamloze vennootschap Geelkerken Linskens Advocaten N.V. De vennootschap, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 2733 2402, hanteert algemene voorwaarden, waarvan onderdeel uitmaakt een aansprakelijkheidsbeperking. Deze algemene voorwaarden zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.



Bovendien heeft de voorbereiding van de onderhavige bestemmingsplanprocedure enorme vertraging opgelopen. Cliënt heeft een spoedeisend belang bij een zo spoedig mogelijke besluitvorming omtrent vaststelling door uw gemeenteraad met inachtneming van de inhoud van dit zienswijzengeschrift en alle daarbij gevoegde bijlagen.

Kanttekeningen bij voorgestelde bestemmingsregeling

De positionering van het agrarisch bouwblok

Het is verstandig wanneer de bedrijfsverplaatsing kan plaatsvinden onder de milieuregels van het Besluit Landbouwmilieubeheer. Op de meeste agrarische bedrijven is immers deze algemene maatregel van bestuur van toepassing. Een specifieke milieuvergunning is dan niet nodig en voor de omgeving geldt dat sprake zal zijn van een goede bescherming tegen geur- (en andere vormen van) hinder.

De toepasselijkheid van het Besluit kan, gelet op het aantal dieren dat de heer Hopman wenst te gaan houden, eenvoudig geregeld worden indien aan de afstandseisen uit het Besluit wordt voldaan.

Uitgangspunt van de gemeente is steeds geweest dat de heer Hopman in staat gesteld moet worden zijn bedrijf, zoals hij dat op de Koekoekslaan voerde, te verplaatsen. Op de Koekoekslaan was de woning circa 220 m vanaf de openbare weg gepositioneerd. Hopman weet uit ervaring dat een dergelijke afstand tot de weg de belangen van de omgeving, de verkeersveiligheid en de bedrijfsvoering dient. Drachtige dieren kunnen vóór de woning weiden, zodat sprake zal zijn van een optimaal toezicht. Door enige afstand tot de weg aan te houden wordt bovendien voorkomen dat dieren op een doorgaande polderweg als de IJweg geraken.

Daarnaast heeft de heer Hopman de behoefte om hinder vanwege zijn bedrijfsvoering te voorkómen. Er zijn in de nabijheid bedrijfswoningen en burgerwoningen van derden aanwezig. De heer Hopman wil de omwonenden niet hinderen. De heer Hopman heeft inmiddels begrepen dat één of enkele omwonenden zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend. Door voldoende afstand tot woningen van derden te houden wordt naar zijn verwachting op een afgewogen wijze tegemoetgekomen aan deze zienswijzen.

Uit de mede aan de voorgenomen besluitvorming ten grondslag gelegde "planschaderisicoanalyse" van De Bont adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, volgt dat de kans op schade (en daarmee het planschaderisico dat de gemeente heeft afgewenteld op



de heer Hopman) afneemt tot (nagenoeg) nihil wanneer het agrarisch bouwblok van de heer Hopman wordt gesitueerd op tenminste 80 meter uit de as van de weg; vgl. par. 4.3, waarin deze conclusie is getrokken ten aanzien van alle onderzochte adressen. Ook daarmee wordt onderstreept dat de belangen van omwonenden gediend zijn bij een grotere afstand.

Het beste zou dan ook zijn wanneer een afstand tot de openbare weg zou worden aangehouden die vergelijkbaar is met de situatie aan de Koekoekslaan, waar Hopman gedwongen moest vertrekken. Gegeven de feitelijke omgeving en gelet op de inhoud van de milieuregels uit het Besluit Landbouw Milieubeheer en gelet op het algemene belang om (plan)schade zoveel mogelijk te voorkómen, ligt het uit milieu hygiënische overwegingen in elk geval in de rede dat een afstand van 100 m tussen emissiepunten en woningen van derden in acht wordt genomen. Door die afstand in acht te nemen wordt aangesloten bij het Besluit Landbouw Milieubeheer en bij de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering waarin ook uitgegaan wordt van het beginsel dat in het belang van de goede ruimtelijke ordening een afstand van 100 m dient te worden aangehouden vanwege het aspect geur (categorie 0121). Voor een nadere onderbouwing van dit standpunt verwijst Hopman naar de namens hem op 18 april 2011 aan de gemeente verzonden brief (productie 1), waarvan de inhoud op deze plaats volledig als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

- ./ In bijgevoegde inrichtingstekening (productie 2) is met genoemde afstand van 100 m tussen emissiepunten en woningen van derden rekening gehouden. De heer Hopman verzoekt uw gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in diër voege dat het bouwvlak op de door uw gemeenteraad vast te stellen verbeelding wordt geprojecteerd op een afstand van woningen van derden en tot aan de openbare weg die tenminste overeenstemt met de op bijgaande tekening opgenomen afstanden.

De oppervlakte van het bouwperceel

De bestemmingsregeling voorziet in een bouwblok met een oppervlakte van 1,5 hectare. Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds geconstateerd dat de door de heer Hopman beoogde indeling - die noodzakelijk is voor een zorgvuldige scheiding van de bedrijfsonderdelen - niet past binnen de geprojecteerde 1,5 hectare; zie de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, pagina 43, bovenaan. Onder die omstandigheid valt niet in te zien waarom niet bij recht een agrarisch bouwblok met een oppervlakte van 2 hectare zou worden ingepast. Dat is niet in strijd met artikel 26 van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie, daarmee wordt recht gedaan aan de beoogde inrichting zoals geprojecteerd op pagina 21 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en daarmee wordt een bestemmingsregeling vastgesteld die zoveel mogelijk overeenstemt met de bestemming die destijds gold voor de locatie aan de Koekoekslaan die de heer Hopman gedwongen moest verlaten.



Mogelijke flexibiliteit

De bedrijfsvoering zal in de nieuwe locatie bestaan uit het houden van schapen, vleeskoeien en paarden. In het verleden werden er op het bedrijf ook varkens gehouden. Het college heeft, mede gelet op de belangen van omwonenden, ingezien dat het verstandig is om op de voorgestane locatie een vorm van bedrijfsvoortzetting te faciliteren waarbij in plaats van het houden van varkens, naast het houden van vee (mede) wordt ingezet op het houden van paarden en het huisvesten van paarden voor derden in een paardenpension.

Cliënt zal het "koeiengedeelte" en het "paardengedeelte" van zijn bedrijf strikt scheiden. Die scheiding is mede ingegeven door de omstandigheid dat het paardengedeelte - nu daarin ook een paardenpension is voorzien - enig verkeer zal aantrekken en zal leiden tot bezoekers. Mede gelet op de noodzaak om de diersoorten gescheiden te houden, waardoor eventuele ziektes worden voorkomen, dient de afstand en indeling te worden aangehouden zoals geprojecteerd op pagina 21 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Uit al het voorgaande volgt dat niet voldoende kan worden benadrukt dat het bouwvlak op tenminste 100 meter van woningen van derden zal moeten worden geprojecteerd en dat het in het belang is van een goede ruimtelijke ordening om bij recht een bouwblok met een oppervlakte van 2 hectare toe te staan. Daarnaast is het zinvol om in het bestemmingsplan enige aanvullende flexibiliteitsbepalingen op te nemen die recht doen aan de te verwachten ontwikkeling van het gebied. Te verwachten is immers, dat het gebied in de toekomst meer een recreatieve functie zal vervullen zodat daarop toegespitste bedrijfsontwikkelingen niet op voorhand onmogelijk zouden moeten worden gemaakt. Cliënt denkt aan ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan recreatieve nevenactiviteiten, gebonden aan het buitengebied, kunnen worden toegelaten.

Het oorspronkelijke plan van cliënt voorzag in twee bedrijfswoningen. Dat was in overeenstemming met de voormalige (rechtmatige) situatie aan de Koekoekslaan. Mede gelet op de te verwachten ontwikkelingen in het gebied en de noodzaak om een goed toezicht in de toekomst te waarborgen, vraagt de heer Hopman om een ontheffings- of wijzigingsregeling ten behoeve van een tweede (bedrijfs)woning op te nemen, zodat ook in dat opzicht wordt aangesloten bij de opgebouwde rechten aan de Koekoekslaan en bovendien een zodanig flexibele regeling wordt vastgesteld dat kan worden ingespeeld op (bedrijfs)ontwikkelingen die in het belang zijn van het behoud van het agrarisch karakter van het gebied.



II Urgentie van de besluitvorming

- ./. Als bijlage bij dit zienswijzengeschrift wordt gevoegd een kopie van mijn brief van 8 juni 2011 aan uw gemeenteraad (productie 3). In die brief vindt u een toelichting op de voorgeschiedenis van het voorliggende bestemmingsplan terug. Ik verwijs u naar de achtergronden vanaf pagina 2 tot en met pagina 6 van voornoemde brief. De inhoud dient op deze plaats nadrukkelijk als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ter voorkoming van nog verdere stagnatieschade verzoekt de heer Hopman uw gemeenteraad met klem om zo spoedig mogelijk omtrent de vaststelling te besluiten met inachtneming van vorenstaande kanttekeningen om zo te komen tot een besluit tot gewijzigde vaststelling.

De situatie is ernstig. Sinds de brief van juni 2011 is de schade die cliënt lijdt alleen maar verder opgelopen. Cliënt heeft het perceel aan de Koekoekslaan op grond van de onder het toezien oog van de wethouder met Schiphol Real Estate tot stand gekomen overeenkomst begin 2010 moeten verlaten. Sindsdien beschikt cliënt niet langer over een bedrijfslocatie. Hij heeft zijn veestapel tijdelijk moeten terugbrengen; tijdelijke opslagruimte moeten huren; tijdelijke woonruimte moeten huren; en nauwelijks inkomen kunnen genereren.

Cliënt heeft onder de druk dat anders geen planologische medewerking zou worden verleend, een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten waardoor hij met extra kosten wordt belast en heeft tot dusverre nog geen aanvang kunnen maken met de investeringen die nog zullen moeten worden gedaan om zijn bedrijfsvoering op de vervangende locatie voort te zetten.

Cliënt raamt zijn extra kosten en afschrijvingen sinds 2008 op ca. € 200.000,00 per jaar, waartegenover geen wezenlijk bedrijfsinkomen staat.

Aan uw gemeenteraad wordt bovenal verzocht om eraan bij te dragen dat deze financiële schade niet nog verder oploopt door op de hiervoor omschreven wijze het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk gewijzigd vast te stellen.

- ./. Namens cliënt heb ik het college en het ambtelijk apparaat diverse malen aangemaand de besluitvorming te bespoedigen. Als bijlage bij dit zienswijzengeschrift treft u (slechts) enkele verzonden brieven in kopie aan, welke dateren van na mijn brief aan uw gemeenteraad. U treft aan mijn correspondentie van 20 december 2001, 13 april 2012, 20 april 2012 en 5 juni 2012 (productie 4 tot en met 7). Voorts treft u verklaringen aan van een voormalig lid van provinciale staten (productie 8), een verklaring omtrent de prioriteit die het project reeds in 2009 bij de portefeuillewethouder had (productie 9) en een verklaring van een voormalig



raadslid (productie 10). De betreffende voormalig leden van Provinciale Staten respectievelijk uw gemeenteraad zijn naast de portefeuillewethouder bij het gesprek in 2006 aanwezig geweest, in welk gesprek door alle betrokkenen onder ogen is gezien dat een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten de enige reële optie was. Het was in het bijzijn van deze personen dat de wethouder in 2006 namens het college heeft toegezegd aan verplaatsing binnen de gemeentegrenzen alle benodigde bestuurlijke medewerking te willen verlenen.

Deze documenten worden op deze plaats overgelegd om de urgentie te onderstrepen. Wanneer het bestemmingsplan in november van dit jaar niet door uw gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, loopt de hiervoor genoemde jaarlijkse schade, die het rechtstreeks en onlosmakelijk gevolg is van de gedwongen verplaatsing van de agrarische bedrijfsvoering vanaf de Koekkoekslaan te Badhoevedorp, nog verder op. De spoedeisende belangen van cliënten nopen tot accurate bestuurlijke medewerking.

Hoogachtend,

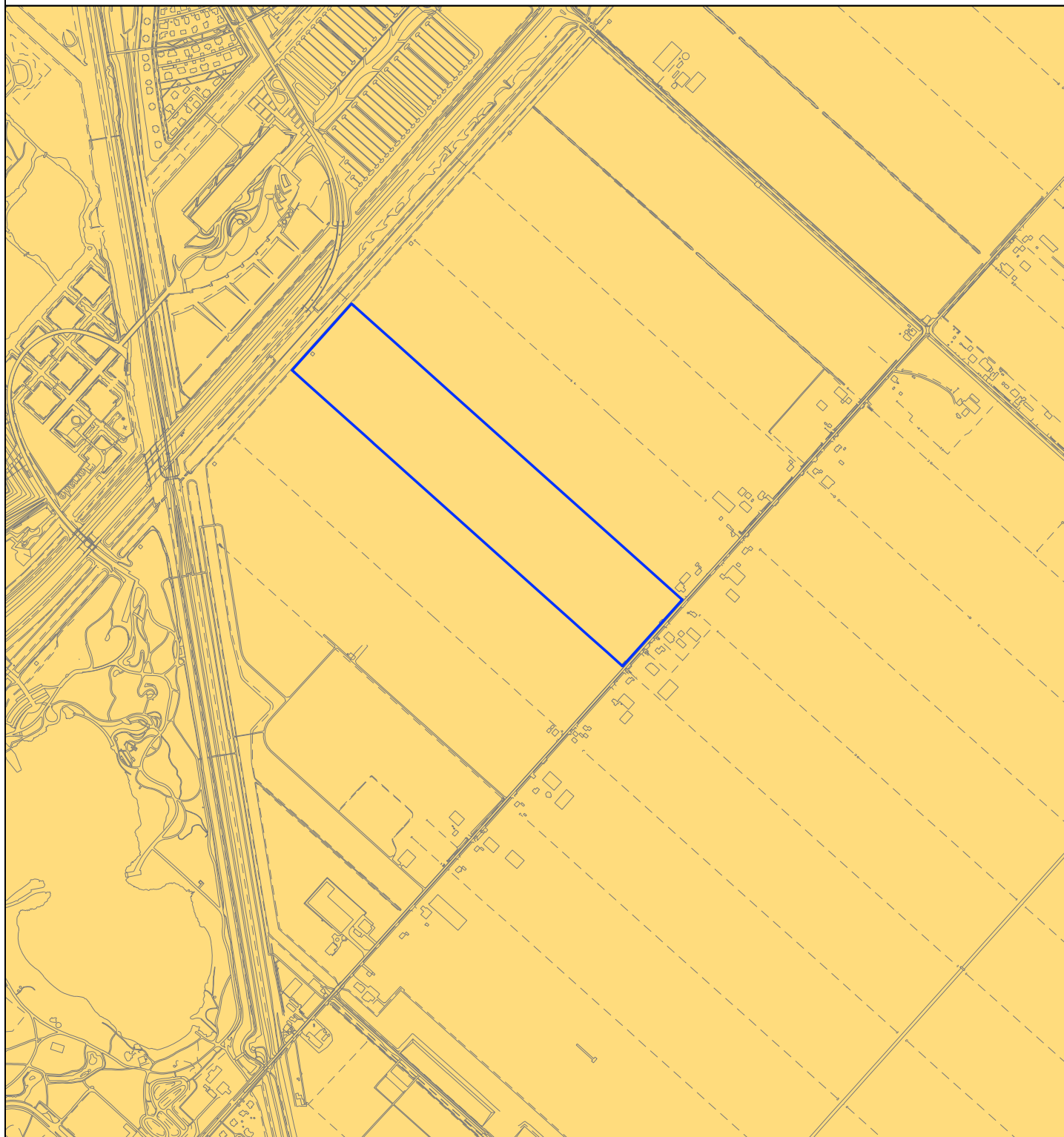

A.P. van Delden




Geelkerken Linskens Advocaten N.V.

Producties:

1. Brief van 18 april 2011 met onderbouwing van de in het belang van een goede ruimtelijke ordening en een goed milieubeheer in acht te nemen afstanden;
2. Inrichtingstekening met afstanden die tenminste dienen te worden aangehouden tot de IJweg en tot woningen van derden;
3. Brief aan de gemeenteraad van 8 juni 2011;
4. Brief aan portefeuillewethouder van 20 december 2011 met bijbehorende bijlagen;
5. Brief aan het college t.a.v. de portefeuillewethouder van 13 april 2012;
6. E-mail aan portefeuillewethouder van 20 april 2012;
7. Dringend appél tot spoedbesluitvorming noodwoning aan het college bij brief van 5 juni 2012;
8. Verklaring voormalig gedeputeerde M. van der Heijde;
9. email van het secretariaat van de wethouder aan de begeleider van de bouwaanvraag van de heer Hopman van 2 november 2009 met bijbehorende email aan destijds de betrokken ambtenaren van 28 oktober 2009;
10. Verklaring van voormalig gemeenteraadslid mw. Ineke Ebberts.

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS

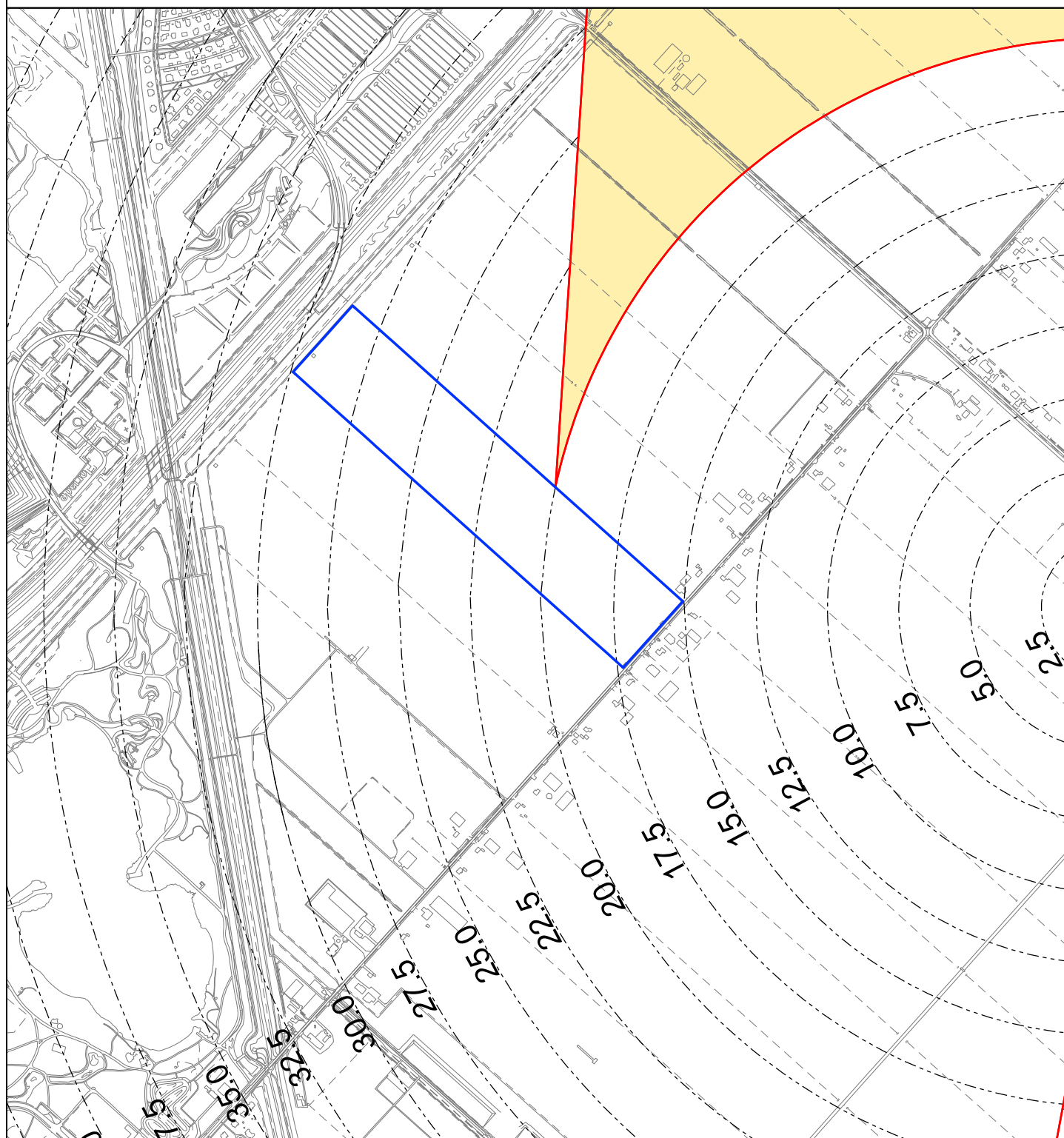


-  GRENS BP HOOFDDORP IJWEG TEGENOVER 732
-  BEPERKING AANTREKKEN VOGELS
-  HET LUCHTHAVENGEBIED



noordpijl

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



 GRENS BP HOOFDDORP IJWEG TEGENOVER 732

 HORIZONTAAL VLAK 20 M

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

 GRENS HOOGTEVLAKKEN

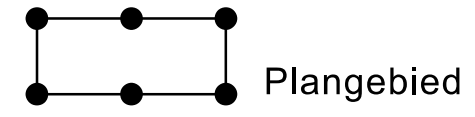
45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.



noordpijl

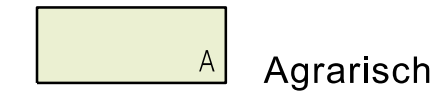


PLANGEBIED



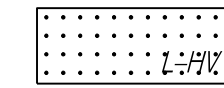
Plangebied

BESTEMMINGEN



Agrarisch

DUBBELBESTEMMINGEN



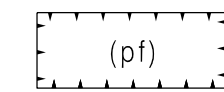
Leiding - Hoogspanningsverbinding

GEBIEDSAANDUIDINGEN



luchtvaartverkeerzone - lib

FUNCTIEAANDUIDINGEN



paardenfokkerij

BOUWVLAK



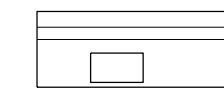
Bouwvlak

FIGUREN

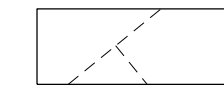


hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

VERKLARINGEN



GBKN-gegevens



kadastrale gegevens

bestemmingsplan
HOOFDDORP IJWEG TEGENOVER 732
 verbeelding



IDN: NL.IMRO.0394.BPGhfdIjwegtonr732-C001
 status: voorontwerp
 datum: 12-11-2012
 schaal: 1:2500
 papierformaat: A1+ (640 x 500 mm)
 blad: 1 van 1