gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Jolanda Dam
Collegevergadering	14 september 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0002114

1. Voorstel

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430', omdat het totaal van de exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000;
2. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de verbeelding het bouwvlak van de woning tien meter in noordelijke richting op te schuiven;
3. het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430' met planidentificatie 'NL.IMRO.0394.BPGbeihillgdij430-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 gewijzigd 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;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Kwekerij Van der Lans B.V. aan de Hillegommerdijk 426-430 te Beinsdorp wil voor de toekomstbestendigheid van het bedrijf het productieproces optimaliseren door een aantal (bouw)ingrepen op het perceel te doen. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning elders op het perceel en het gebruik van de huidige bedrijfswoning als logiesgebouw maken onderdeel uit van het plan. De regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' bieden hiervoor onvoldoende ruimte. De uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing past wel binnen de regels van het geldende plan. Voor de eenduidigheid zijn deze regels overgenomen in het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430'.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430' voorzien wij in een actueel juridisch-planologisch kader voor de gewenste bedrijfsontwikkeling. Het plan maakt de gewenste nieuwbouw van een bedrijfswoning mogelijk en herbestemt de bestaande bedrijfswoning tot 'logiesgebouw'. Door de bestaande bedrijfswoning van een andere bestemming te voorzien, wordt voorkomen dat er twee bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt. Een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk en zou in strijd zijn met de regels van de Omgevingsverordening NH2020. Met het oog op de eenduidigheid is het gehele perceel van de betreffende kwekerij in ogenschouw genomen.

3.2 *Wat gaan we daarvoor doen?*

Aanleiding

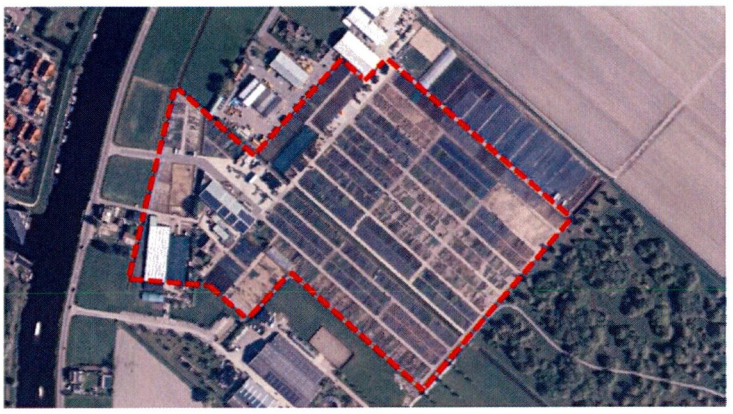
Kwekerij Van der Lans wil het perceel van de kwekerij reorganiseren om het productieproces te optimaliseren en zoveel mogelijk bedrijfsactiviteiten op eigen perceel te laten plaatsvinden. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning elders op het perceel en het gebruik van de huidige bedrijfswoning als logiesgebouw maken onderdeel uit van het plan, maar zijn in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hillegommerdijk 426-430, ten noorden van de kern Beinsdorp in de gemeente Haarlemmermeer. De locatie valt onder de kadastrale sectie AE, perceelnummers 956, 563, 2472, 2473, 2474 en 4267 met een oppervlakte van circa zeven hectare.



Globale ligging van het plangebied Hillegommerdijk 426-430 Beinsdorp (witte cirkel)



Begrenzing van het plangebied Hillegommerdijk 426-430 Beinsdorp

Inhoud plan

Het bestemmingsplan maakt de volgende activiteiten die niet passend zijn binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk:

a. Nieuwbouw bedrijfswoning

Aanvrager heeft gevraagd aan de voorzijde van het perceel, aan de voet van de dijk, een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Op deze plek vormt het een ruimtelijke samenhang met de aangrenzende woning Hillegommerdijk 423-424. De woning maakt gebruik van de bestaande inrit.

b. Gebruik bestaande bedrijfswoning als logiesgebouw voor arbeidsmigranten

Bij de kwekerij zijn ongeveer 15 personen werkzaam in vaste dienst, aangevuld met scholieren, studenten en zaterdaghulpen. Het bedrijf maakt ook gebruik van de inzet van arbeidsmigranten. Deze worden op dit moment door de initiatiefnemer elders gehuisvest in huurwoningen. Om praktische en financiële redenen wordt de voorkeur gegeven aan huisvesting in de bestaande bedrijfswoning. Het gaat hierbij om een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal vier arbeidsmigranten.

Voor de eenduidigheid zijn ook de bestaande regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' overgenomen in het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430'. De activiteiten die passen binnen het geldende en toekomstige bestemmingsplan zijn:

c. Vernieuwen en uitbreiden glastuinbouw

De bestaande, relatief lage kas, wordt vervangen en het gedeelte waar zich nu een schaduwhal bevindt, wordt voorzien van kassen.

d. Bouw nieuwe schaduwhallen

In het productieproces van de kwekerij dient er, direct grenzend aan de kassen, een schaduwhal aanwezig te zijn, waarin de planten kunnen acclimatiseren, voordat zij buiten geplaatst worden. De schaduwhal bestaat uit een ijzeren geraamte van circa 3,5 m hoog, afgedekt met schaduwdoek. Dit schaduwdoek ligt los op het geraamte en is met clips bevestigd aan de staanders. De schaduwhal doet alleen 's zomers dienst; tussen oktober en april is

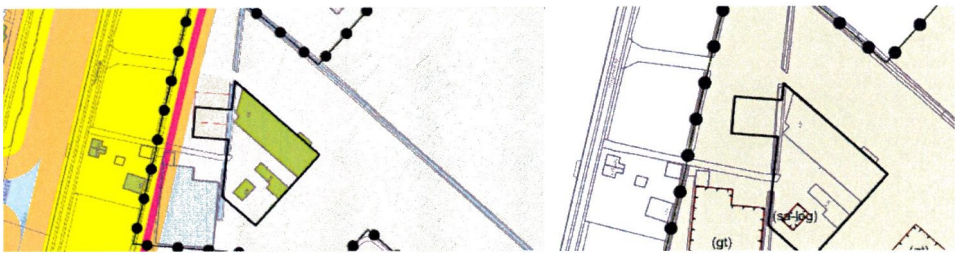
schaduwwerking niet nodig. Een schaduwhal merken wij aan als een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'. De hoogte mag maximaal zes meter bedragen.

e. Uitbreiden bedrijfsloods
De bestaande bedrijfshal wordt naar de zuidzijde circa 18 meter uitgebreid. Hierbij worden de oude opstallen en containers verwijderd. Deze uitbreiding vindt plaats binnen het bouwvlak.

f. Uitbreiden tunnelkas
Binnen de bestaande aanduiding 'glastuinbouw' wordt de bestaande tunnelkas uitgebreid.

g. Verwijderen paardenrijbakken
De voor de bedrijfsloods aanwezige paardenrijbakken worden verwijderd.
In de nieuwe situatie kunnen alle bedrijfsactiviteiten op eigen terrein plaatsvinden. Nu huurt de kwekerij nog een bedrijfsloods elders aan de Hillegommerdijk, omdat de huidige bedrijfsloods niet voorziet in de capaciteit van het bedrijf. Het aantal vervoersbewegingen op de dijk neemt hiermee af en de bedrijfsvoering wordt efficiënter.

<u>Ambtshalve wijzigingsvoorstel</u>
De initiatiefnemer heeft het plan in de periode van de ter inzage ligging nader uitgewerkt. In gesprek met de aannemer is hij tot de conclusie gekomen dat de positionering van de woning specifiek bij het uitstekende deel van de loods niet ideaal is. Hij heeft toestemming gevraagd de woning en daarmee het bouwblok in noordelijke richting te mogen verplaatsen. Wij hebben geoordeeld dat tegen de verschuiving van de woning stedenbouwkundig en landschappelijk geen bezwaren bestaan. Aansluitend hebben wij geoordeeld dat sprake is van een ondergeschikte wijziging van het ontwerpbestemmingsplan die kan worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemming. Om de ondergeschikte wijziging te kunnen vaststellen hebben wij rekening gehouden met het feit:
- Dat er sprake is van een ruim agrarisch perceel.
- Dat de maatvoering van de woning niet toeneemt.
- Dat de woning in de nieuwe situatie meer voor de bestaande schuur is geprojecteerd.
- De verplaatsing geen invloed heeft op de landschappelijke inpassing.
- Dat de verplaatsing van de woning alleen leidt tot een aanpassing op de verbeelding; de bestemmingsplanregels blijven ongewijzigd.



Rechts: oude bouwvlak; links de voorgestelde gewijzigde ligging

3.3 *Wat mag het kosten?*
Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 van de Wro bepaald, dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het totaal van de exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000.

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'. Om die reden hoeven hiervoor geen kosten te worden verhaald. Met de wijziging van de bedrijfswoning naar logiesgebouw is geen sprake van een aangewezen bouwplan.

De bouw van de nieuwe bedrijfswoning wordt wel aangemerkt als een aangewezen bouwplan, maar omdat het totaal van de exploitatiebijdragen minder dan €10.000 bedraagt, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Aan de uitvoering van het voorgestelde besluit zijn dan ook, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 *Wie is daarvoor verantwoordelijk?*

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt binnen het college 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.

3.5 *Welke overige relevante informatie is beschikbaar?*

Procedure

Het ontwerpraadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 12 april 2021 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 13 april 2021 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Juridische aspecten

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan met het vaststellingsbesluit en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend kan dan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en communicatie

In het kader van de participatie heeft de aanvrager de bewoners en gebruikers van buurpercelen over het plan geïnformeerd.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is de procedure afgerond. Indien tegen het plan beroep wordt ingesteld, zal de gemeenteraad op de hoogte worden gesteld van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover.

4 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan bestaande uit verbeelding, regels en toelichting

Beinsdorp Hillegommerdijk 426 - 430

Bestemmingsplan – juli 2021

Toelichting

gemeente
Haarlemmermeer

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0394.BPGbeihillegdij430-C001*
Datum:	*2021-07-01*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190371*
Opdrachtgever:	*Kwekerij van der Lans*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Doel en planvorm 7
1.4 Geldend bestemmingsplan 7
1.5 Planproces 8
1.6 Leeswijzer 8

2 Bestaande situatie 9

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 9

3 Nieuwe situatie 11

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 11

4 Beleid en regelgeving 13

4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Gemeentelijk beleid 17

5 Uitvoeringsaspecten 18

5.1 Water 18
5.2 Bodem 23
5.3 Flora en fauna 24
5.4 Stikstofdepositie 26
5.5 Cultuurhistorie en archeologie 27
5.6 Geluid 28
5.7 Luchtkwaliteit 29
5.8 Externe veiligheid 30
5.9 Milieuzonering 33
5.10 Verkeer en parkeren 34
5.11 Luchtvaartverkeer - LIB 35
5.12 Milieueffectrapportage 35

6 Uitvoerbaarheid 37

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

7 Juridische planbeschrijving 39

7.1 Opzet regels en verbeelding 39
7.2 Inleidende regels 39
7.3 Bestemmingsregels 39
7.4 Algemene regels 40
7.5 Overgangs- en slotregels 40
7.6 Handhaafbaarheid 40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens enkele ingrepen op zijn perceel te doen. Een deel van deze ingrepen is in strijd met de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' (2013), waarin de gronden voorzien zijn van de bestemming 'Agrarisch'. Het gaat om het voornemen om de bedrijfswoning elders op het perceel te situeren en om de bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen voor huisvesting van arbeidsmigranten die bij het bedrijf (een kwekerij) in dienst zijn. Dit is in de vorm van een conceptaanvraag (vooroverleg) op 24 juli 2019 voorgelegd aan de gemeente Haarlemmermeer. In reactie hierop het college heeft op 8 november 2019 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ingrepen, mits de bestaande bedrijfswoning als 'logiesgebouw' bestemd wordt (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader dat past bij de beoogde ingrepen en voldoet aan de gestelde voorwaarden. Met het oog op de eenduidigheid is het gehele perceel van de betreffende kwekerij in ogenschouw genomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hillegommerdijk, ten noorden van de kern Beinsdorp in de gemeente Haarlemmermeer. Daarmee is het gelegen in de droogmakerij Haarlemmermeer, aan de voet van de markante Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, perceelnummers 956, 563, 2472, 2473, 2474 en 4267 met een oppervlakte van ca. 7 hectare.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (witte cirkel, bron: Google Earth)



Begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van voorliggend bestemmingsplan Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430 is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Haarlemmermeer. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' (plangebied is rood omkaderd)

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Er zijn twee aaneengesloten bouwvlakken aangeduid, waarbinnen de huidige bedrijfsloods en bedrijfswoning vallen. Tevens zijn twee perceelsgedeelten voorzien van de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en 'Leiding - Riool' van toepassing.

De ingrepen hebben plaats aan de westzijde van het plangebied, deels buiten het aangegeven bouwvlak. Om die reden is een bestemmingsplanherziening vereist, waarin ook een regeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt opgenomen. Verder worden de huidige rechten overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de toekomstige omstandigheden. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de juridische planbeschrijving.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Aan de Ringvaart is Beinsdorp, een T-vormig lintdorp ontstaan, met Hillegom aan de overkant. Buiten het dorp is de bebouwing overwegend aan de voet van de dijk geplaatst. Incidenteel is bebouwing direct aan de dijk gesitueerd, zoals het aangrenzende woonhuis Hillegommerdijk 423-424 uit 1925, dat later gesplitst is in twee woningen.

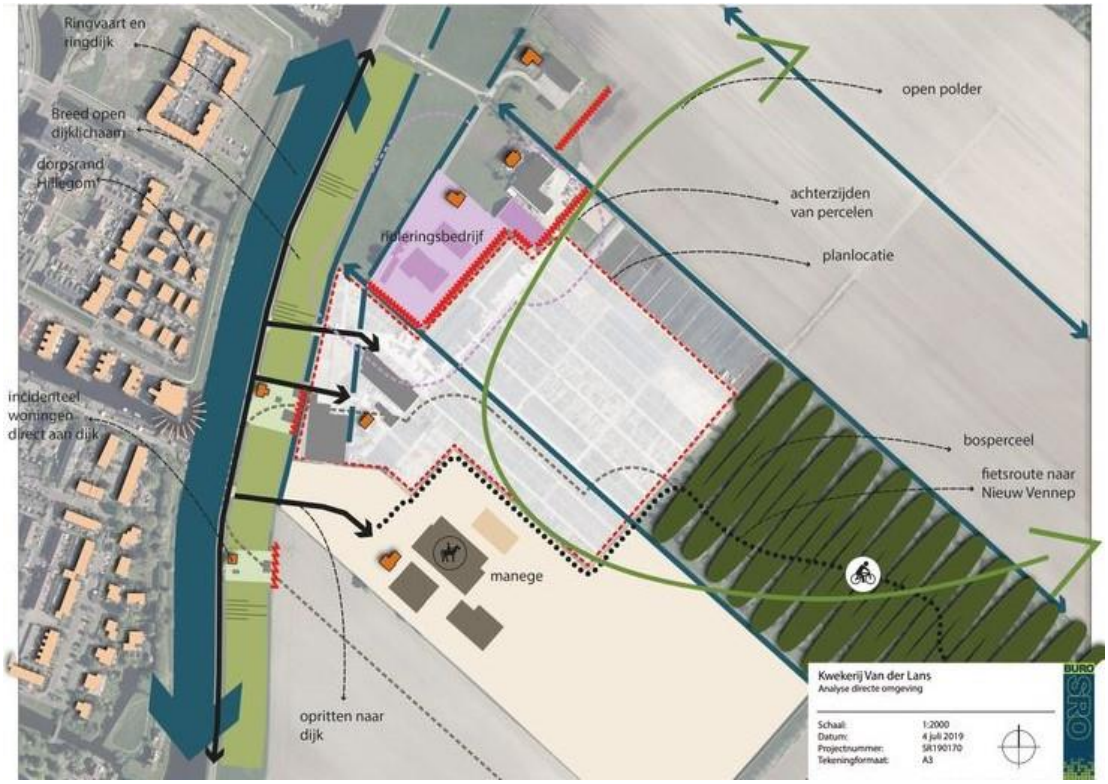
De kwekerij, waar het onderhavige bestemmingsplan betrekking op heeft, is ontstaan als een samenvoeging van twee kwekerijen (Hillegommerdijk 426 en 430). Het betreft een grote kwekerij met een totale omvang van bijna 7 hectare, waar sinds 2001 vaste tuinplanten worden geteeld in 9 cm-potten. Het bedrijf levert vooral aan tuincentra en de groothandel. Er heeft vanuit deze locatie geen verkoop aan particulieren plaats.

Het bedrijf beschikt over een moderne bedrijfshal met ook een kantoorruimte, waarvoor in 2012 een omgevingsvergunning is afgegeven. Het bedrijf omvat voorts een kas met een omvang van circa 1.000 m², met daar aan grenzend een schaduwhal van ruim 700 m². Elders op het perceel bevindt zich nog een bescheiden tunnelkas. Verder zijn er aan de achterzijde van de bedrijfshal diverse containers en oude opstallen aanwezig. Te midden van deze bebouwing bevindt zich de bedrijfswoning (Hillegommerdijk 426), een relatief bescheiden woonhuis in één laag met een kap. Voor die woning zijn paardenrijbakken aanwezig, die gebruikt worden door de huidige bewoners. De paardenrijbakken worden uitsluitend privé gebruikt.



Impressie entree plangebied (bron: Google Streetview)

Het terrein wordt met twee toeritten ontsloten vanaf de Hillegommerdijk: een bescheiden toegang naast Hillegommerdijk 423-424 en een meer centrale, nieuwere toegangsweg. Eerst genoemde weg ontsluit de kassen met schaduwhal en de bedrijfswoning. Laatstgenoemde leidt naar de bedrijfshal en de containervelden. Evenwijdig aan de Ringvaart lopen twee sloten; één direct aan de voet van de dijk en één op zo'n 40 meter afstand min of meer parallel daar aan. Laatstgenoemde sloot is aan de zuidkant van het perceel onderbroken. Verder is er een centrale kavelsloot aanwezig.



Schematische weergave bestaande situatie (bron: Buro SRO, 4 juli 2019)

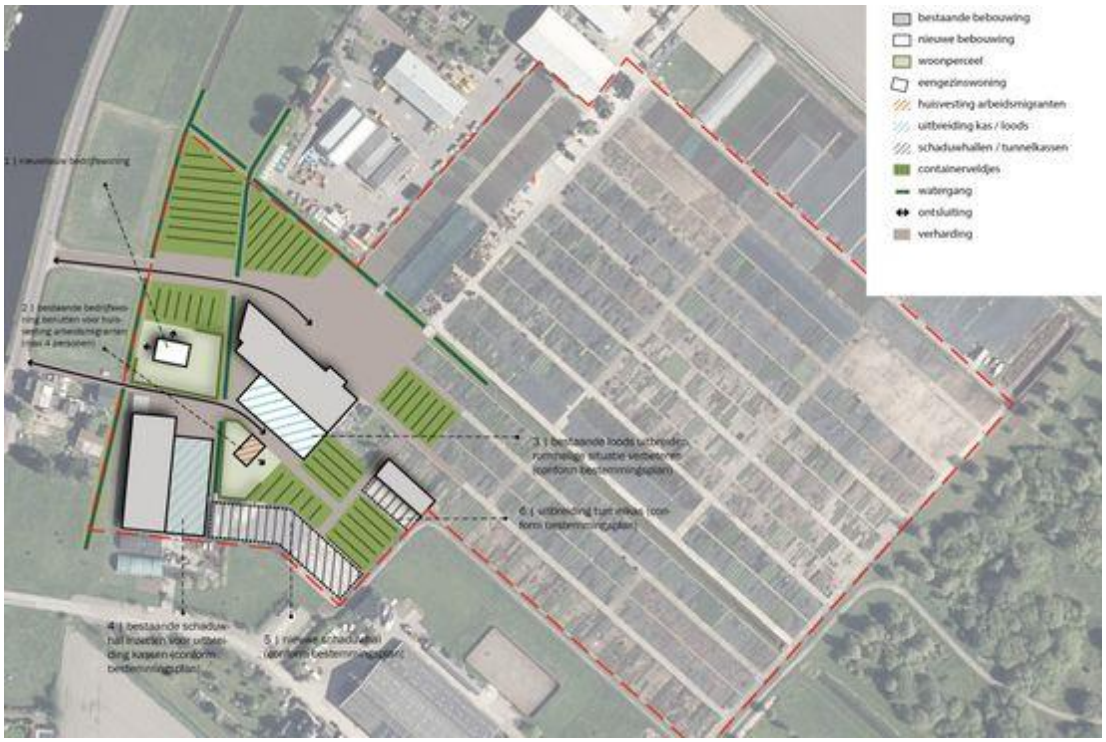


Fotocollage plangebied (bron: Buro SRO, juni 2019)

3 Nieuwe situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Initiatiefnemer wil het perceel van de kwekerij reorganiseren om zijn productieproces te kunnen optimaliseren en zoveel mogelijk op eigen perceel te kunnen doen. Het initiatief omvat diverse onderdelen. Deze zijn samengevat op afbeelding 'Nieuwe situatie" (zie onderstaand). Het gaat enerzijds om ontwikkelingen die binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan passen en voornemens die daar niet in passen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft concreet betrekking op de laatstbedoelde voornemens.



Beoogde nieuwe situatie (bron: Buro SRO, 2 maart 2020)

<u>Initiatieven niet passend binnen het geldende bestemmingsplan:</u>

a. verplaatsen bedrijfswoning

De huidige bedrijfswoning staat tamelijk ingesloten tussen de bestaande bedrijfsbebouwing. Bovendien is die woning te klein voor de huidige eigenaar. Om die reden wordt een verplaatsing van de bedrijfswoning naar de voorzijde van het perceel beoogd. Het gaat daarbij om een situering aan de westzijde van het perceel, aan de voet van de dijk, om recht te doen aan de historische situatie. Op deze plek vormt het een ruimtelijke samenhang met de aangrenzende woning Hillegommerdijk 423-424. De woning kan hier gebruik maken van de bestaande toerit.

b. gebruik bestaande bedrijfswoning voor arbeidsmigranten

Bij de kwekerij zijn ongeveer 15 personen werkzaam in vaste dienst, aangevuld met scholieren, studenten en zaterdaghulpen. Het bedrijf maakt ook gebruik van de inzet van arbeidsmigranten. Deze worden op dit moment door de initiatiefnemer elders gehuisvest in huurwoningen. Om praktische en financiële redenen wordt de voorkeur gegeven aan huisvesting in de bestaande bedrijfswoning. Het gaat hierbij om een logiesgebouw voor de huisvesting van maximaal 4 arbeidsmigranten.

Initiatieven passend binnen het geldende bestemmingsplan

c. *vernieuwen en uitbreiden glastuinbouw*

Initiatiefnemer wil de bestaande, relatief lage kas vervangen en ook het gedeelte waar zich nu een schaduwhal bevindt voorzien van kassen. Dat past geheel binnen het geldende bestemmingsplan. Daarbij is in dat plan aangegeven dat er plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen kassen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Vooralsnog wordt uitgegaan van kassen met een bouwhoogte van 6-7 meter.

d. nieuwe schaduwhallen

In het productieproces van de kwekerij dient er direct aangrenzend aan de kassen een schaduwhal aanwezig te zijn, waarin de planten kunnen acclimatiseren, alvorens zij buiten geplaatst worden. De schaduwhal bestaat uit een ijzeren geraamte van ca. 3,5 m hoog, afgedekt met schaduwdoek. Dit schaduwdoek ligt los op het geraamte en is met clips bevestigd aan de staanders. De schaduwhal doet alleen 's zomers dienst; tussen oktober en april is schaduwwerking niet nodig. In het kader van het bestemmingsplan vormt dit een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'. De hoogte daarvan mag volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 6 meter bedragen.

e. uitbreiden bedrijfsloods

Het voornemen is om de bestaande bedrijfshal naar de zuidzijde met zo'n 18 meter uit te breiden. Hierbij worden de oude opstallen en containers verwijderd, waarmee een aanzienlijke, ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Deze uitbreiding heeft plaats binnen het bouwvlak. Verder vereist het geldende bestemmingsplan dat de oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer mag zijn dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch gebruik. In de huidige situatie huurt de kwekerij een bedrijfsloods elders aan de Hillegommerdijk, doordat de huidige bedrijfsloods niet voorziet in de capaciteit van het bedrijf. Dit vereist heen en weer rijden tussen de gehuurde loods en de kwekerij. Door op het eigen perceel te voorzien in voldoende mate aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt het aantal verkeersbewegingen teruggedrongen en wordt de bedrijfsvoering efficiënter. Daarmee valt de uitbreiding van de bedrijfsloods binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

f. uitbreiden tunnelkas

Een gebiedje ten oosten van de bedrijfsloods, met een oppervlakte van bijna 500 m², heeft in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'glastuinbouw'. Daar bevindt zich reeds een tunnelkas en het voornemen is om nog een tunnelkas toe te voegen, binnen het aangeduide vlak. Tevens wordt de bestaande schaduwhal in het zuidwesten van het plangebied vervangen door een uitbreiding van de naastgelegen kas. Dit past binnen de aanduiding 'glastuinbouw'.

g. verwijderen paardenrijbakken

Thans zijn op het perceelsgedeelte voor de bedrijfsloods paardenrijbakken aanwezig die gebruikt worden door de huidige bewoners van het pand Hillegommerdijk 426. Er is geen relatie met de aangrenzende manege; de paardenrijbakken worden privé gebruikt. In de nieuwe situatie komen de paardenrijbakken te vervallen en komen niet terug in de beoogde situatie.

In een reactie op de conceptaanvraag van 24 juli 2019 waarin de bovengenoemde punten zijn benoemd, heeft de gemeente Haarlemmermeer te kennen gegeven een positieve grondhouding te hebben (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1). De daarbij gemaakte opmerkingen worden in acht genomen. In aanvulling hierop is voor dit initiatief een notitie 'Landschappelijke inpassing' (Buro SRO, 31 augustus 2020) vervaardigd. Deze notitie is als bijlagen bij de regels opgenomen.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
b. duurzaam economisch groeipotentieel;
c. sterke en gezonde steden en regio's;
d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk toekomstbestendige ontwikkelingen in het landelijk gebied te stimuleren. Voorliggend plan maakt immers ontwikkelingen mogelijk die bijdragen aan de economische duurzaamheid van het bedrijf.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling raakt niet aan één van de 14 nationale belangen; het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De uitbreiding van de bedrijfsloods en (tunnel)kassen zijn daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling.
Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien het feit dat er slechts één woning wordt gebouwd is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verdere toelichting is niet vereist.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen planontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.
De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek
De ambitie van de provincie is onder andere het ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector. De kwekerij waarvan voorliggend plan onderdeel uitmaakt is aan te merken als een bedrijf in de agrifoodsector. Door de ingrepen die voorliggend plan mogelijk maakt wordt een bijdrage geleverd aan de economische duurzaamheid van het bedrijf. De verplaatsing van de bedrijfswoning zorgt voor meer ruimte tussen de bestaande bedrijfsbebouwing, waardoor ter plaatse meer gebruiksruimte voor bedrijfsactiviteiten ontstaat. Ook het kunnen huisvesten van arbeidsmigranten op het terrein draagt bij aan de economische duurzaamheid van de kwekerij. Dit zijn immers goedkope arbeidskrachten. Dit is tevens in lijn met de door de provincie aangemerkte kritische succesfactor voor de agrifoodsector dat er voldoende tijdelijke huisvesting en voorzieningen voor arbeidsmigranten gerealiseerd worden.

Het initiatief is in lijn met de ambities van de omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek
Er is sprake van een, zoals onder artikel 6.4 van de omgevingsverordening genoemde, 'kleinschalige ontwikkeling' buiten bestaand stedelijk gebied. Dit is onder andere toegestaan wanneer het bestaande bouwblok reeds voorziet in een stedelijke functie. De bestemmingswijziging vindt plaats binnen een bestaand bouwblok, waarin reeds een stedelijke functie (wonen) voorzien is. De overige artikelen van de omgevingsverordening zijn niet van toepassing op voorliggend plan.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de eisen vanuit de omgevingsverordening.

4.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

Op 25 mei 2010 is de Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen centraal staat.

De doelstelling voor 2020 is dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om hiertoe te komen zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De provincie zet zich hierbij vooral in op de rol van procesleider, aanjager en expert. Vanuit deze rol stuurt de provincie aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de Regionale Actie Programma's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaven uit de woonvisie nader uitgewerkt.

Planspecifiek
Voorliggend plan maakt een logiesgebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten en de verplaatsing van een bedrijfswoning mogelijk. Arbeidsmigranten zijn een doelgroep die over het algemeen minder kansen hebben op een geschikte woning. Door het mogelijk maken van een logiesgebouw op eigen terrein wordt voorzien in het bieden van een geschikte woning voor de doelgroep. Daarnaast is de nieuwe bedrijfswoning in lijn met het derde speerpunt van de woonvisie; het zal immers naar moderne maatstaven opgebouwd worden en is dus duurzaam.

Voorliggend plan is in lijn met de ambities van de provinciale woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeente Haarlemmermeer maakt in haar structuurvisie 2030 vier ambities kenbaar:

1. Versterken atypische stedelijkheid: één van de meest onderscheidende kwaliteiten is het feit dat we zowel sterke stadse als sterke dorpse kenmerken hebben. Deze zogenaamde atypische stedelijkheid willen de gemeente waarborgen en versterken. De opdracht bij herontwikkeling en ruimtelijke transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen en de openheid van Haarlemmermeer in zijn geheel.
2. Duurzaam en klimaatbestendig inrichten: de ruimtelijke mogelijkheden van Haarlemmermeer bieden kansen om op het gebied van duurzaam en klimaatbestendig inrichten koploper van Nederland te worden. Kansen liggen voornamelijk bij geothermie, windenergie, een slim elektriciteitsnet en het realiseren van een duurzaam watersysteem.
3. Versterken fysieke en sociale verbondenheid: de gemeente Haarlemmermeer streeft naar goede infrastructurele verbindingen die inwoners in staat stellen om plezierig te wonen, werken en recreëren. Mogelijkheden tot snelle verplaatsing blijven randvoorwaarden. Tevens zet Haarlemmermeer in op een sterk landschappelijk raamwerk, dat natuur- en recreatiegebieden met elkaar en met de woonwijken verbindt.
4. Aantrekkelijke ontmoetingsplaats zijn en blijven: Haarlemmermeer wil zich blijven positioneren als aantrekkelijke ontmoetingsplaats en landelijke netwerkstad met allure. Hierbij zet de gemeente in op flexibiliteit, slimme, duurzame energie, recreatie, versterking van de diversiteit van woonmilieus en verdere versterking van de woonfunctie in Hoofddorp.

Planspecifiek
Onderhavige ontwikkeling betreft het verplaatsen van een bedrijfswoning en het mogelijk maken van een logiesgebouw voor arbeidsmigranten. De verplaatsing van de bedrijfswoning naar de voorzijde van het perceel, aan de voet van de dijk, doet recht aan de historische situatie. Op deze plek vormt het een ruimtelijke samenhang met de aangrenzende woning. Hiermee sluit het plan vooral aan bij de eerste ambitie van de gemeente. Het zorgt namelijk voor instandhouding van de identiteit van het plangebied met een verbetering in kwaliteit.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Rijksbeleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 – 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal beleid

Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger te maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoonwater- en zoetwaterproblematiek. Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt meerlaagsveiligheid" (MLV) genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied

worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust grotendeels door een breed duingebied wordt beschermd.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en het nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambities:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.
De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken, zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.
De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke rioleringsen grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
Het GRP vormt de basis voor de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken. Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linquenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg. Vanuit het Bestuursakkoord Water heeft de gemeente verdere invulling gegeven aan een verbetering van de samenwerking met omliggende gemeenten en met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in

strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder
Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.
Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.
Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (zie http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels
Op grond van de Waterwet is Rijnland als hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden, maar ook aan:
- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater
Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen
Met Rijnland zal afstemming plaats vinden over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het

vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

5.1.2 Onderzoek

Het plangebied valt onder het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland. Vanuit het Hoogheemraadschap zijn regels opgesteld over wat een bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken, gemalen, enzovoort. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur van Rijnland 2015, waarvan de gewijzigde versie is vastgesteld op 1 juni 2016. Uit deze regels vloeien 25 uitvoeringsregels voort voor het handelen in het watersysteem. Voorliggend plan raakt niet aan deze uitvoeringsregels. Wel wordt de nieuwe woning beoogd in de buurt van een regionale waterkering. Dit dient beschouwd te worden.

Watertoets
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld (dewatertoets.nl, d.d. 22 november 2019). Hieruit bleek dat hoogheemraadschap van Rijnland mogelijk een waterbelang heeft bij de plannen. In het kader van vooroverleg is het plan dan ook aan het waterschap voorgelegd.

Watercompensatie
Het aanleggen van meer dan 500 m² is ingevolge de Keur Rijnland 2020 vergunningplichtig. Er dient beschouwd te worden of dit bij voorliggend plan het geval is. Hierbij dient de nieuwe verharding die mogelijk wordt gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, zoals beschreven in toelichting paragraaf 3.1, te worden beschouwd. In onderstaande tabel zal per ontwikkeling worden aangegeven of met voorliggend plan het verhard oppervlak toeneemt.

onderdeel	nieuwe verharding?	hoeveelheid (m²)
nieuwe bedrijfswoning	Ja	(max.) 300
huisvesting arbeidsmigranten	Nee, bestaand gebouw	n.v.t.
uitbreiding kassen	Ja	750
nieuwe schaduwhallen	Nee, waterdoorlatend	n.v.t.
uitbreiding bedrijfsloods	Nee, gronden reeds verhard	n.v.t.
uitbreiding tunnelkas	Ja	200
Totaal		1.250

Uit deze verhardingsbalans blijkt dat er sprake is van een toename aan verharding die groter is dan de vrijstellingsgrens van 500 m², waardoor compensatie noodzakelijk is. Conform de uitvoeringsregels bij de Keur Rijnland 2020 bedraagt het te compenseren wateroppervlak 15% van de toename aan verharding. In dit geval komt dit uit op 1.250*0,15= 187,5 m² extra wateroppervlak.

Deze compensatie vindt plaats door de bestaande watergangen op het perceel te verbreden. Waar dit mogelijk plaatsvindt staat weergegeven op navolgende afbeelding.



Locaties watercompensatie donkerblauwe lijnen (bron: legger HH van Rijnland)

De watercompensatie is geborgd in het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels. Conform de uitvoeringsregels zal dit extra wateroppervlak voorafgaand aan, of gelijktijdig met, de realisatie van het extra verhard oppervlak aangelegd worden. Er is door het hoogheemraadschap van Rijnland positief geadviseerd over de watercompensatie (kenmerk: 2021-003148). Wel zijn de werkzaamheden vergunningplichtig en dient er vergunning aangevraagd te worden bij het hoogheemraadschap voorafgaand aan de werkzaamheden.

Bouwen in beschermingszones van waterkeringen
Op basis van de Keur zijn in de legger van de regionale waterkeringen kernzones en beschermingszones gedefinieerd. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Beschermingszones regionale waterkering (bron: legger HH van Rijnland)

Zoals te zien is op de afbeelding wordt de woning beoogd buiten de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte, maar binnen de buitenbeschermingszone. In deze zone is echter geen vergunning vereist om te mogen bouwen. Daarnaast is het niet aannemelijk dat het bouwen van een woning tot instabiliteit van het waterstaatwerk of een deel daarvan leidt.

Waterafvoer
Bij het voorgenomen plan wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. De riolering van de woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolwater om bodemverdroging tegen te gaan.

De kwekerij is voorts voornemens het regenwater van het dek van de kas via de hemelwaterafvoer op te vangen in een silo, zodat dit water niet direct in het oppervlaktewater wordt geloosd. Dit opgevangen regenwater kan vervolgens direct worden gebruikt als gietwater om het gewas in de kas water te geven. Verder wordt er een recirculatiesysteem in de kas aangelegd. Dat betekent dat het overtollige gietwater wordt opgevangen en afgevoerd naar een tweede silo. Dit 'vuile' water wordt middels UV ontsmet en wordt in een derde silo bewaard. Het ontsmette water uit silo 3 wordt vaak gemengd met het regenwater uit silo 1 om het gewas in de kas weer water te geven. Op deze manier is er een gesloten systeem en wordt er niet geloosd op het oppervlaktewater.

Sloten
De bestaande sloten binnen het plangebied worden gehandhaafd. Wel wordt wellicht, met het oog op de bedrijfsvoering, een beperkt deel van een sloot gedempt ter hoogte van de bestaande schaduwhal. In dat geval wordt dit elders op het terrein gecompenseerd, door de bestaande watergang voor de bedrijfsloods te verbreden. Daarbij wordt uiteraard de doorstroming gewaarborgd. Omdat deze sloot geen hoofwatergang betreft, de demping kleiner is dan 100 m² en het niet plaatsvindt in de kern- en/of beschermingszone van een watergang, is het niet vergunningplichtig. Wel dient de demping 100% gecompenseerd te worden. Hieraan zal de initiatiefnemers bij de uitvoering voldoen.

5.1.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd dat het waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag BV, 32160, d.d. 17 december 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Aan de hand van het verkennend bodemonderzoek is na te gaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verhogingen aan OCB's

aanwezig zijn. Ook verhoogde waarden aan kobalt zijn niet aangetoond. Wel zijn enkele andere metalen licht verhoogd aanwezig. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

5.2.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingsweg 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Gelders Natuurnetwerk (GN) van belang. Het NNN en GN vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN en GN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplannen) toegevoegd.

5.3.2 Onderzoek

Het plan maakt geen ingrepen aan het exterieur van bestaande bebouwing mogelijk. Beschermde gebouwbewonende flora en fauna komen dus niet in het geding. Ook andere beschermde flora en fauna worden niet verwacht in het plangebied. De plek waar de nieuwe bedrijfswoning is beoogd, is thans een paardenrijbak, zonder opgaande beplanting. Natuurwaarden zijn niet in geding.



Foto bestaande situatie (Buro SRO, juni 2019)

Het plangebied ligt aan Natuurnetwerk Nederland. Er worden echter geen ingrepen beoogd die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

Voorts dient onderzocht te worden of de planontwikkeling een negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Dit is in beeld gebracht in toelichting paragraaf 5.4.

Te treffen maatregelen
Vanuit de Algemene zorgplicht kunnen de volgende te treffen maatregelen aan de orde zijn:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna.

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van (algemene) amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.

5.3.3 Conclusie

Er blijkt dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden uitgesloten. De planlocatie valt niet binnen een Natura 2000-gebied of het NNN. Ten aanzien van flora en fauna dienen zonodig maatregelen getroffen te worden in het kader van de Algemene zorgplicht.

5.4 Stikstofdepositie

5.4.1 Wet- en regelgeving

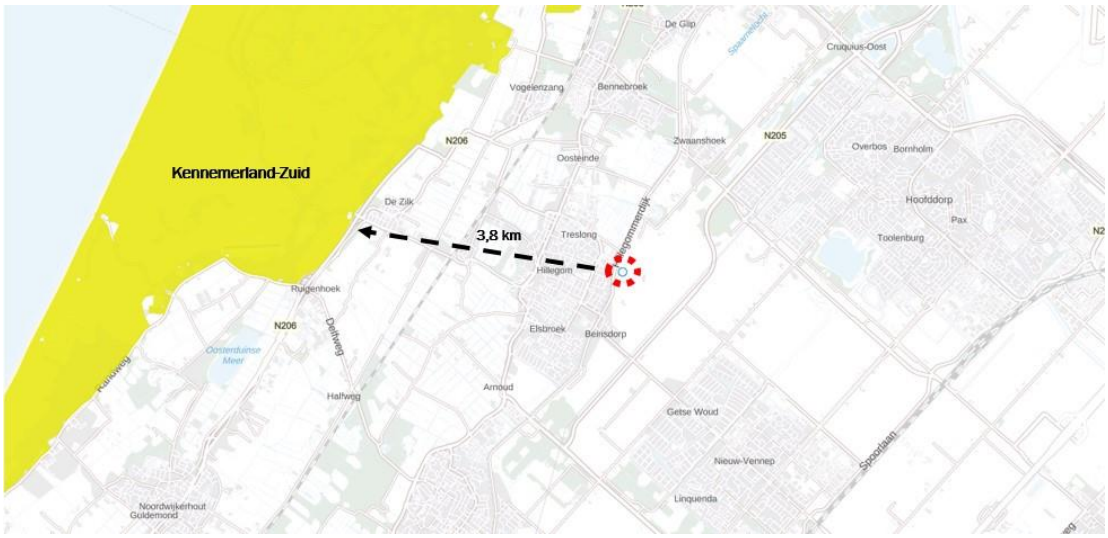
In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument Aerius wordt de stikstofdepositie berekend als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden.

Het rekeninstrument Aerius was één van de pijlers van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), het PAS maakt onderdeel uit van de Crisis- en herstelwet (Chw). Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. Het PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor ‘activiteiten’. Hiermee is het PAS buiten werking gesteld. Het systeem van het PAS was erop gebaseerd dat vooruitlopend op toekomstige positieve ontwikkelingen voor beschermde natuurgebieden toestemming gegeven kan worden voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden door stikstofuitstoot. Die toestemming ‘vooraf’, zoals het PAS mogelijk maakte, mag niet meer, aldus de RvS. Projecten en of activiteiten dienen, in afwachting van een nieuwe PAS, zelfstandig beoordeeld te worden op grond van de Wet natuurbescherming.

In de uitspraak van 29 mei 2019 is ook specifiek ingegaan op de Aerius Calculatie. In rechtsoverweging 39.3 is bepaald dat Aerius nog wel gebruikt kan worden voor de effectbepaling op grotere (meer dan 50 meter) afstand. Voor berekeningen op kortere afstand wordt een tweede berekening met een ander rekenpakket aanbevolen. De onnauwkeurigheid van Aerius zat voornamelijk in emissie berekeningen bij agrarische bedrijven waar het emissiepunt zich op enige hoogte bevond. In de nieuwe Aerius module van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

5.4.2 Onderzoek

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Kennemerland-Zuid, bevindt zich op 3,8 kilometer van het plangebied.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Nartura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (geel) (bron: Aerius Calculator)

Om aan te tonen of voorliggend plan een negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 3). Uit de berekening is gebleken dat beide fases een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/j hebben.

5.4.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.
Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 Wet- en regelgeving

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Archeologiebeleid gemeente Haarlemmermeer (2012)
De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 17 februari 2011 de gemeentelijke beleidsnota 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten. In de Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal plaatsen is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als

deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodemverstorende activiteit bepalend is.

5.5.2 Onderzoek

De ringdijk en Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder zijn belangrijke historische ontginningslijnen. De ringdijk is door de hogere ligging en de bebouwing op en aan de dijk goed herkenbaar. Bij de vaststelling van de Visie Ringdijk en Ringvaart in 2017 heeft de gemeente besloten om de ringdijk en de Ringvaart tot gemeentelijk erfgoed te willen verklaren. Dat wordt thans nader uitgewerkt.
Ter plaatse van het plangebied is de bebouwing onder aan de dijk geplaatst. In het voorliggende plan wordt op dat patroon voortgeborduurd. Hiermee wordt recht gedaan aan de unieke cultuurhistorische kwaliteiten.
Voor het plangebied gelden geen archeologische dubbelbestemmingen of een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet vereist.

5.5.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie niet in het geding is en dat geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

5.6 Geluid

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer
In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de 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 de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare 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. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Spoorlawaai
Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

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

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de Minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.6.2 Onderzoek

Wegverkeer
Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Hillegommerdijk, waar een snelheidsregime van 60 km/u geldt. Er wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo Van der Boom, 19-277, d.d. 9 januari 2020, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Hillegommerdijk ten hoogste 47 dB na aftrek van 5 dB ex art. 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er behoeft geen hogere waarde voor wegverkeer op de Hillegommerdijk te worden verleend.

Spoorlawaai
Er liggen geen spoorwegen in de directe omgeving van het plangebied.

Industrielawaai
Er zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen in de directe omgeving van het plangebied gelegen.

Vliegverkeer
De planlocatie valt niet binnen het beperkingengebied volgens het Lib. Om die reden is de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib' niet opgenomen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Wet- en regelgeving

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

5.7.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling kan, gelet op de omvang van de ontwikkeling (<1.500 woningen), gezien worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter, met behulp van de Atlas Leefomgeving (van o.a. ministerie I&M en RIVM), wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Op de kaarten zijn de concentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en van stikstofdioxide (NO_2) geraadpleegd. Uit de kaarten blijkt dat de specifieke waarden van de luchtkwaliteit in het plangebied maximaal 17,4 voor PM_{10}, 10,2 voor $PM_{2,5}$ en 16,7 voor NO_2 bedragen. Daarmee wordt ter plaatse voldaan aan de gestelde grenswaarden voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

5.7.3 Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Daarnaast is er geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden in het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wet- en regelgeving

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

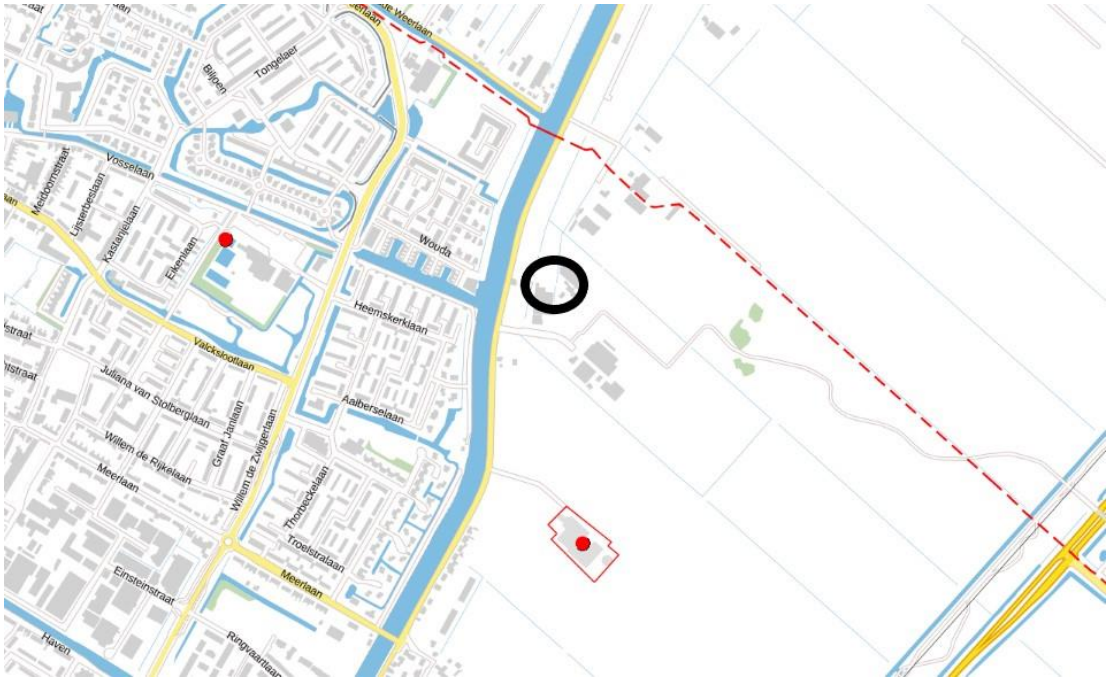
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

5.8.2 Onderzoek

Woningen zijn kwetsbaar in de zin van het Bevi. Er dient in beeld gebracht te worden of de beoogde bedrijfswoning en het logiesgebouw binnen de risicoafstand van risicovolle inrichtingen gesitueerd zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart (locatie van de beoogde bedrijfswoning is zwart omcirkeld)

Uit de risicokaart blijkt dat er ten noorden van het plangebied een buisleiding ligt. Deze doorsnijdt de meest noordelijke punt van het plangebied, waarbij de afstand tot de beoogde bedrijfswoning circa 230 m bedraagt. Het gaat om een aardgasleiding van Gasunie die niet beschikt over een plaatsgebonden risico en groepsrisico. Een verantwoording van het risico is daarmee niet aan de orde. Verder zijn ten westen en ten zuiden risicovolle inrichtingen aanwezig. Deze inrichtingen beschikken echter over een beperkte risicocontour en liggen met afstanden tot de beoogde woning van 405 m respectievelijk 620 m ver genoeg verwijderd.

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap van Rijnland. Deze leiding heeft geen veiligheidscontour vanuit het aspect externe veiligheid. Wel is een beschermingszone opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Milieuzonering

5.9.1 Wet- en regelgeving

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.
Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

5.9.2 Onderzoek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Derhalve is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving zijn twee milieubelastende bedrijven gesitueerd: een bouwbedrijf en een manege. Beide bedrijven beschikken over milieucategorie 3.1, waarvoor in gemengd gebied een zonering van 30 m geldt. Gezien het feit dat er in de omgeving verschillende soorten inrichtingen te vinden zijn, is het aan te merken als gemengd gebied.

De bestemmingsgrens van de manege ligt op 33 m van het logiesgebouw, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand. Het bouwbedrijf ligt op circa 80 m gemeten vanaf de beoogde woning. Ook voor het bouwbedrijf wordt voldaan aan de richtafstand. Voorts is de kwekerij zelf een milieubelastende inrichting. De bedrijfswoning en het logiesgebouw maken echter onderdeel uit van de inrichting, waardoor motivatie voor milieuzonering niet vereist is.

5.9.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Wet- en regelgeving

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer hebben op 6 februari 2018 de geactualiseerde beleidsregel 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' vastgesteld. De basis voor het parkeren zijn de richtlijnen voor wonen zoals opgenomen in CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren' (2018). Het CROW maakt onderscheid in de stedelijkheidsgraad en de locatie. Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangemerkt als 'matig stedelijk' en 'buitengebied'.

5.10.2 Onderzoek

Voor de berekening van de verkeer- en parkeercijfers zijn de kencijfers van CROW publicatie 381 aangehouden. Bij deze kencijfers wordt een bandbreedte gegeven. In het handboek 'parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' wordt aangegeven dat wanneer het plangebied op meer dan 700 meter van een hoogwaardig openbaar vervoershalte of meer dan 1200 meter tot een treinstation ligt, het maximum getal van de bandbreedte aangehouden dient te worden. Dit is bij voorliggend plan het geval. Verder wordt er voor het plangebied uitgegaan van een 'matig stedelijk' 'buitengebied'.

Verkeer
Onderstaande tabel is tot stand gekomen op basis van de kencijfers van het CROW. De beoogde bedrijfswoning is niet meegenomen in de berekening, omdat deze in de huidige situatie reeds aanwezig is en met het plan slechts een planologische verplaatsing mogelijk wordt gemaakt.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
kamerverhuur, zelfstandig	2,4	4	9,6
Totaal			9,6

Uit de tabel blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ingevolge het plan toeneemt met 18,2 verkeersbewegingen per dag. Echter moeten de vier arbeidsmigranten die op het terrein gaan verblijven in de huidige situatie met de auto vanaf hun verblijfsplaats komen. In werkelijkheid zal de verkeersgeneratie dus minder toenemen dan in de tabel staat weergegeven. Naar verwachting beschikt de Hillegommerdijk over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren
Het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 en de bijbehorende tabel vervangen alle eerder vastgestelde algemene parkeernormen. Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Grondslag voor het handboek vormen de normen uit de CROW 317, en de lokale situatie. Onderstaande tabel is tot stand gekomen op basis van de kencijfers van CROW publicatie 317:

	Parkeernormering per woning	Aantal woningen	Totaal
koop, huis, vrijstaand	2,8	1	2,8
kamerverhuur, zelfstandig	0,8	4	3,2
Totaal			6

Uit de tabel blijkt dat er parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden om de parkeerbehoefte van voorliggend plan op te vangen. Gezien de omvang van het perceel kan hierin voorzien worden op eigen terrein.

5.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.11 Luchtvaartverkeer - LIB

5.11.1 Wet- en regelgeving

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden. De ruimtelijke consequenties hiervan staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. Het LIB is op 15 oktober 2016 opnieuw vastgesteld.

5.11.2 Onderzoek

De planlocatie valt niet binnen het beperkingengebied van Schiphol voor bebouwing (LIB bijlage 2). Wel ligt het binnen het beperkingengebied voor hoogte van de bebouwing (LIB bijlage 4) en de toetshoogte in verband met radar (LIB bijlage 4a). De maximale bouwhoogte/toetshoogte op de planlocatie is op basis van het LIB 146 m/ 73 m +NAP. De beoogde bebouwing komt bij lange na niet bij deze hoogte in de buurt.

5.11.3 Conclusie

De planlocatie valt binnen het beperkingengebied van Bijlage 4 en 4a van het LIB. De beoogde bebouwing is lager dan de maximale bouwhoogte uit het LIB. Geconcludeerd wordt dat de ligging bij Schiphol geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Wet- en regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;

d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.12.2 Onderzoek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. Daarnaast betreft de functiewijziging van bedrijfswoning naar logiesgebouw een wijziging die naar aard en omvang zeer beperkt is. Bovendien wordt de nieuwe bedrijfswoning gasloos, waardoor de milieugevolgen niet significant zijn. Ook de uitbreiding van de loods is van beperkte omvang. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in voorliggend hoofdstuk 5. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van ontwikkelingen die een forse invloed hebben op het milieu.

5.12.3 Conclusie

Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten voor de planologische medewerking aan het plan zijn verzekerd middels de toepasselijke bepalingen in de Tarieventabel behorende bij de gemeentelijke Legesverordening.
De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
Omdat de plannen naar aard en omvang beperkt zijn, omwonenden zich op relatief grote afstand bevinden en het plangebied voor een groot deel omgeven wordt door bedrijfsloodsen, is de kans dat omwonenden overlast ervaren van de plannen gering. Deze zijn daarom niet betrokken bij de plannen. Zij zullen wel van de plannen op de hoogte worden gebracht.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Het conceptbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Bij voorliggend plan gaat het daarbij om het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Noord-Holland, de gemeente Hillegom en de dorpsraad Beinsdorp. Van deze instanties heeft alleen het hoogheemraadschap inhoudelijk reactie op het plan gegeven. Dit betreft het volgende:

De toelichting van het bestemmingsplan vermeldt geen verhardingsbalans. Graag zouden wij de hoeveelheid toename/afname verharding terug willen zien. De toename verharding betreft ook het uit te breiden deel van de glastuinbouw. Een toename onder de 500 m² valt onder de zorgplicht. Indien er meer verharding wordt aangebracht is compensatie noodzakelijk en dient dit te worden meegenomen in het plan.

Verder attendeer ik u er op dat voor de water gerelateerde aspecten de Keur (Waterwet) van Rijnland 2020 alsmede bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing zijn. Bijvoorbeeld voor toename aan verhard oppervlak, graven of dempen van oppervlaktewater, werken in of nabij de kern- en beschermingszones van waterkeringen of oppervlaktewater of in kwelgevoelig gebied dient een vergunning/melding op grond van de Waterwet te worden aangevraagd bij ons hoogheemraadschap via het Omgevingsloket Online (OLO). De Keur en uitvoeringsregels kunt u vinden op onze website www.rijnland.net.

Reactie
Om tegemoet te komen aan bovenstaand advies is er een verhardingsbalans opgesteld. Deze komt aan bod in toelichting paragraaf 5.1.2. Hieruit blijkt dat de verhardingstoename onder de 500 m² blijft, waardoor het onder de zorgplicht valt.

Verder is het plan in toelichting paragraaf 5.1.2 getoetst aan de uitvoeringsregels van het hoogheemraadschap. Er vinden geen ingrepen plaats in de kern- of beschermingszone van waterkeringen. Wel wordt ten behoeve van de watercompensatie een watergang verbreed. In dit kader zal een vergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Daarnaast wordt in het kader van de omgevingsvergunning bouwen van de woning een melding gedaan.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Opzet regels en verbeelding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen en een bouwvlak. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Ook gelden er Inleidende Regels, de Algemene regels en het overgangsrecht.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd en in artikel 2 wordt de wijze van meten gegeven.

7.3 Bestemmingsregels

De relevante bestemmingsregels zijn in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Voor deze regels is aansluiting gezocht bij de planmethodiek van de gemeente Haarlemmermeer in het bestemmingsplan Buitengebied Midden. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch
Deze bestemming is behouden om de agrarische functie van het perceel te kunnen handhaven. In dit bestemmingsplan zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' verschillende aanduidingen komen te vervallen. Deze waren immers niet van toepassing in het plangebied. Wel is de aanduiding 'logiesgebouw' toegevoegd, om te kunnen voorzien in het logiesgebouw voor ten hoogste 4 periodieke medewerkers van de kwekerij. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de nieuw te realiseren bedrijfswoning en de inrichting van het perceel. Verder is de bestemming ongewijzigd gebleven ten opzichte van 'Buitengebied Midden'.

Leiding - Gas
Een klein perceelsgedeelte is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Deze bestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'.

Leiding - Riool
Deze bestemming blijft net als in de huidige situatie gelden in het plangebied ter bescherming van de ondergrondse leiding voor het riool. De bestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'.

7.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de anti-dubbeltelregel en om algemene afwijkings- en wijzigingsregels. Tevens komt hier de regeling voor parkeren, laden en stallen aan bod.

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 terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een omgevingsvergunning 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 die – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

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

7.6 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is 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 en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. 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 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 vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.

Beinsdorp Hillegommerdijk 426 - 430

Bestemmingsplan – juli 2021

Regels

gemeente
Haarlemmermeer

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0394.BPGbeihillegdij430-C001*
Datum:	*2021-07-01*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190371*
Opdrachtgever:	*Kwekerij van der Lans*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 11

2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Agrarisch 13
Artikel 4 Leiding - Gas 18
Artikel 5 Leiding - Riool 20

3 Algemene regels 22

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 22
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Verordening fysiek domein 23
Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone - lib 23
Artikel 11 Parkeerregels 23

4 Overgangs- en slotregels 25

Artikel 12 Overgangsrecht 25
Artikel 13 Slotregel 25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430 met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGbeihillegdij430-C001 van de Gemeente Haarlemmermeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren, daaronder begrepen houtteelt, zaadveredeling en de teelt van watergebonden organismen als planten, algen, weekdieren, schelpdieren en vissen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed &

breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid;

1.10 bedrijf:

een onderneming die goederen vervaardigt, bewerkt, installeert, inzamelt en/of verhandelt, evenals diverse vormen van (data) opslag en logistiek;

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 bedrijfswoning:

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

1.13 bestaand bouwwerk:

het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan legaal bestaand bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning;

1.14 bestaand gebruik:

gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels een ander tijdstip is bepaald;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 extensieve recreatie:

vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid;

1.28 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden;

1.29 gebouw:

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

1.30 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij de teelt van gewassen in een kas plaatsvindt onder gecontroleerde omstandigheden;

1.31 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;

1.32 horeca:

een bedrijfsfunctie, die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.33 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 kantoor:

een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd;

1.35 kunstwerk:

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

1.36 logies/logiesfunctie:

alle vormen van logies / verhuur voor kortdurend verblijf aan derden met commerciële doeleinden;

1.37 maaiveld:

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

1.38 natuurlijke waarden:

de biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.39 normaal agrarisch gebruik:

het reguliere gebruik, dat gelet op de (agrarische) bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering en het agrarische gebruik van de gronden waarbij grondbewerkingen mogen worden uitgevoerd tot een maximale diepte van 1 meter. Voorbeelden van normaal agrarisch gebruik zijn: maaien, beweiden en bemesten van grasland, verbeteren van het grasland door het scheuren van de

grasmat en het direct opnieuw inzaaien, ploegen en cultiveren van bouwland, verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals mais in wisselteelt, maaien en schonen van sloot en slootkant, vervangen van en onderhoud aan drainage, het aanleggen van wegen ter directe ontsluiting van een agrarisch bouwperceel;

1.40 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.41 peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de 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;

1.42 permanent verblijf;

het gebruik van een woning, 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;

1.43 planverbeelding:

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

1.44 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat tenminste aan één volledige arbeidskracht een inkomen verschaft;

1.45 wonen:

het wonen in een woning;

1.46 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hieronder vallen tevens bijzondere woonvormen in de vorm van begeleid wonen;

1.47 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:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

2.2 bouwhoogte 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.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 hoogte van windturbines:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 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.

2.7 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).

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

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, dakterrasafscheidingen aan de achterzijde van dijkwoningen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderij , paardenfokkerij en paardenhouderij;
b. een bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is tevens een glastuinbouwbedrijf toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - logies' is uitsluitend een logiesfunctie toegestaan voor ten hoogste 4 personen;

met daaraan ondergeschikt:

e. aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
f. natuur- en landschapsbeheer;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. kleinschalig kamperen;
i. nevenactiviteiten in de vorm van educatie, zorg gerelateerde voorzieningen, verkoop van eigen of streekproducten, met daarbij behorende ondersteunende horeca;

met daarbij behorend(e):

j. verharde en onverharde paden, erfverharding ten dienste van het agrarische bedrijf, en (toegangs)wegen ten dienste van (aangrenzende) bestemming(en);
k. groen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Agrarische bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van agrarische 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 van gebouwen mag maximaal 6 meter zijn en de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 12 meter zijn;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’ mogen kassen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
f. de oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch gebruik.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
b. voor niet-inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de goothoogte niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 meter;
c. de inhoud van de agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m^3;
d. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten dienste van de agrarische bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 70 m^2;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter;
g. bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde van die voorgevel te worden gebouwd.

3.2.3 Gebouwen ondergeschikte functies

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van ondergeschikte functies als bedoeld in artikel 3 lid 1 onder f tot en met i gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen alleen binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische bedrijfswoning binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de activiteiten mag niet meer zijn dan 150 m^2;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer zijn dan 15 meter;
b. de bouwhoogte van hooibergingen mag niet meer zijn dan 15 meter;
c. de bouwhoogte van windturbines mag niet meer zijn dan 20 meter;
d. de bouwhoogte van een mestbassin ten behoeve van de opslag van bedrijfseigen mest mag niet meer zijn dan 5 meter;
e. de bouwhoogte van zend-/ontvangstinstallatie mag niet meer zijn dan 20 meter;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
g. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;
i. de bouwwerken bedoeld in dit artikel onder a tot en met e mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
b. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
c. het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

3.3.2 Gebouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. plaatsing binnen het bouwvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
b. het plaatsen van gebouwen buiten het bouwvlak is noodzakelijk voor een volwaardige bedrijfsvoering;
c. per agrarisch bedrijf zijn maximaal 2 gebouwen toegestaan;
d. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer zijn dan 100 m², met dien verstande dat de oppervlakte van een schuilhut voor vee niet meer mag zijn dan 50 m²;
e. de goothoogte mag niet meer zijn dan 3 meter;
f. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3.3 Situering bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub c voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op een kortere afstand dan 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning.

3.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub i, indien plaatsing binnen het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is.

3.3.5 Overschrijding bouwhoogte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub c, met inachtneming van de volgende bepaling: de bouwhoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 35 meter.

3.3.6 Ondergeschikte functies

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 voor het nieuw bouwen ten behoeve van ondergeschikte functies, als bedoeld in artikel 3 lid 1 met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van de nieuwbouw mag niet meer zijn dan 150 m², waarbij de totale oppervlakte ten behoeve van de activiteit in de bestaande gebouwen en de nieuw te bouwen gebouwen niet meer mag zijn dan 150 m²;
b. nieuw te bouwen gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
c. bij cumulatie van activiteiten mag de maximale oppervlakte binnen bestaande bebouwing en in nieuw te bouwen gebouwen maximaal 250 m² zijn.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

a. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m² en plaats moet vinden in de woning en bij de woning horende bijbehorende bouwwerken;
b. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende gebouwen en bedrijfsgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;

c. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is toegestaan tot een maximum van 15 plaatsen, waarbij tevens een gebruik van bestaande gebouwen voor aanvullende voorzieningen tot een maximum van 150 m² is toegestaan;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en gronden voor bedrijfsdoeleinden anders dan agrarische bedrijfsdoeleinden en de op grond van artikel 3 lid 1 toegestane andere activiteiten is niet toegestaan;
e. buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van opslag van agrarische producten, agrarische bedrijfsgoederen en agrarische werktuigen achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf op en/of aansluitend aan het bouwvlak;
f. het gebruik van gronden bij wijze van wisselteelt voor de bollenteelt voor de duur van maximaal 1 jaar, is niet strijdig met de bestemming, met dien verstande dat de structuur van de grond niet mag worden aangetast door middel van diepploegen en/of omspuiten van de grond.

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlagen bij de regels bijlage 1 opgenomen inpassingsplan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Tijdelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4 sub b en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen en bedrijfsgebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

3.5.2 Opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4 sub d en toestaan dat tijdelijk of blijvend vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

a. is aangetoond dat de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen niet nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
b. buitenopslag is niet toegestaan;
c. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen is verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet toegestaan;
d. de opslag activiteiten geen onevenredig overlast veroorzaken voor naastgelegen percelen;
e. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen.

3.6.2 Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen voor het vergroten van het bouwvlak tot maximaal 2 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
b. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
c. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
d. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.6.3 Wijzigen bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Paardenfokkerij' of 'Agrarisch- Paardenhouderij', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
b. er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen;
c. de wijziging mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren dient op het eigen perceel te worden ingericht;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse gasleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4 lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding en de energiezekerheid niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
d. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

4.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook, en de energieleveringszekerheid niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het riool met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 5 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen gevoelige bestemmingen worden toegelaten.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;

d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

5.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, 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. De leidingbeheerder krijgt gedurende drie weken de gelegenheid om schriftelijk advies uit te brengen.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene afwijkingsregels

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, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

a. 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;
b. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
c. 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 m;
d. 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;
e. 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 m;
f. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

8.2 Ruimte voor ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in artikel 3 Agrarisch de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd, de bestemming binnen dat

bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen waarbij tevens één of meerdere woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied, mits:

a. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwingfuncties te realiseren;
b. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing in oppervlakte en volume plaatsvindt;
c. zeker is gesteld dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
d. compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient primair plaats te vinden in of tegen het bestaand bebouwd gebied en als dat niet mogelijk is mag het op de te saneren locatie;
e. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. de nieuw te bouwen woningen geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van omringende agrarische bedrijven.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Verordening fysiek domein

De voorschriften van de Verordening fysiek domein 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. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen en
b. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone - lib

10.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2 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".

10.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2a gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 11 Parkeerregels

11.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

11.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in artikel 11 lid 1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 1, indien:

a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
c. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

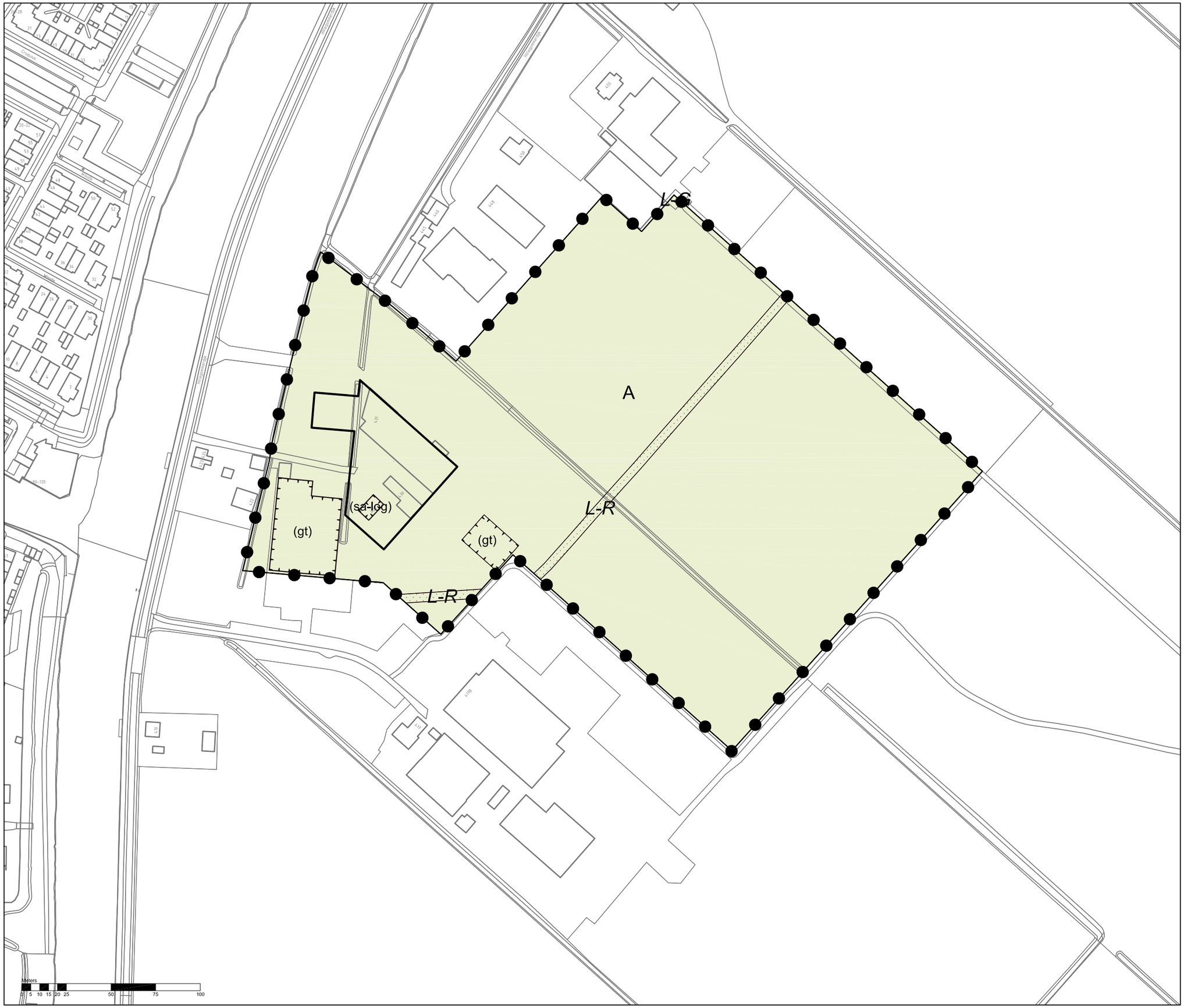
a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. 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.
d. 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.

12.3 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 426-430' van de Gemeente Haarlemmermeer



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

Dubbelbestemmingen

L-G — Leiding - Gas

L-R — Leiding - Riool

Functieaanduidingen

(gt) — glastuinbouw

(sa-log) — specifieke vorm van agrarisch - logies

Bouwvlakken

bouwvlak

Bestemmingsplan Hillegommerdijk
426-430 Beinsdorp
gemeente Haarlemmermeer

schaal:	1:2000
datum:	01 juli 2021
projectnummer:	SR190170
formaat:	A3
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
Identificatienr.	NL.IMRO.0394.BPGbelhillegdlj430-C001
vorige versie:	26 mei 2021
voorontwerp:	-
ontwerp:	26 mei 2021
vaststelling:	-

BURO SRO