



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een camping inclusief camperplaatsen, kampeerplaatsen, trekkershutten en een beheerderswoning aan de Vijfhuizerdijk 212 te Vijfhuizen

Portefeuillehouder mr. drs. Beryl van Straten

Steller Jaap Huibers

Collegevergadering 14 januari 2025

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 11632972

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een camping met camperplaatsen, kampeerplaatsen, trekkershutten en een beheerderswoning aan de Vijfhuizerdijk 212 in Vijfhuizen onder de volgende voorwaarden:
 1. het gebruik van grasplaten is toegestaan op de standplaatsen als de grasplaten worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig. De overige gedeelten van de kampeerplaats moet onverhard blijven;
 2. gebruik van de camping is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. een groenstrook aan de noordzijde wordt aangelegd en bomen worden geplant, een en ander conform het inrichtingsplan voor ingebruikname van de camping en deze groenstrook in stand wordt gehouden houden;
 - b. een geluidswal aan de zuidzijde van vijf meter hoog wordt aangelegd voorafgaand aan ingebruikname van de camping en deze in stand wordt gehouden;
 - c. de erfontsluiting nabij de N232 voor in gebruikname gerealiseerd en operationeel is, met een minimale breedte van 4,5 meter over de gehele weg, en deze in stand wordt gehouden;
 3. recreatief nachtverblijf uitsluitend is toegestaan in de periode van 1 april tot 1 oktober en in de vakantieperiodes verbonden aan het voorjaar, aan het najaar en aan de kerstdagen, zoals deze jaarlijks voor het onderwijs wordt vastgesteld.

2. Samenvatting

Op 13 juli 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd (OLO-7124395) voor het realiseren van een camping inclusief kampeerplaatsen, camperplaatsen, trekkershutten en een beheerderswoning. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan. Het plan voldoet - met de gedane aanpassingen op het gebied van landschap, geluid, cultuurhistorie, parkeren, verkeer, water, landschap en ecologie - aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Voordat de vergunning verleend kan worden, is er een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de raad.

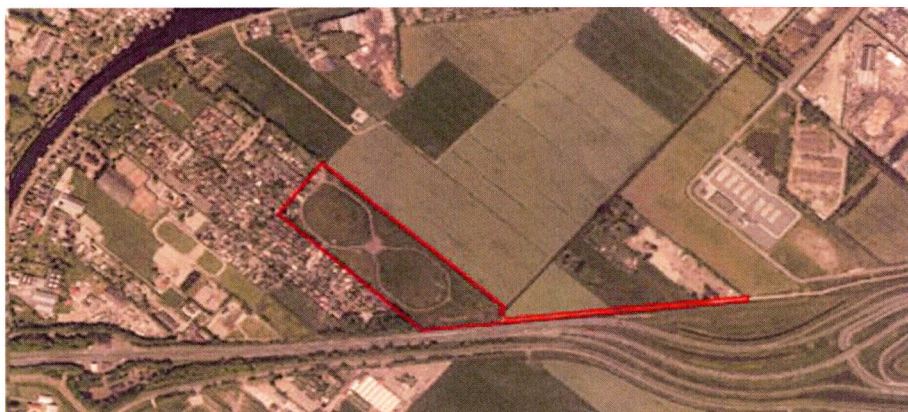
3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Op 13 juli 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een camping inclusief kampeerplaatsen, camperplaatsen, trekkershutten en een beheerderswoning aan de Vijfhuizerdijk 212 te Vijfhuizen. Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de realisatie van de camping aan de rand van Vijfhuizen, vlakbij de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Voordat de vergunning verleend kan worden, is er een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de raad.

Het plangebied

Het projectgebied ligt tussen het park De Groene Liede, dat aansluit op de Vijfhuizerdijk, en de provinciale weg N205. Aan de westzijde grenst de kavel aan recreatiepark De Zonnehoek. Op het huidige perceel is een achthoekige wegstructuur met kabels en leidingen van de voorgaande vergunninghouder aanwezig. Het gebied wordt omringd door akkers, een recreatiepark, volkstuinten en aan de zuidkant de Schipholweg.



Ligging van het projectgebied (bron: Kadaster luchtfoto 2019) (afbeelding uit de ruimtelijke onderbouwing).



Beoogde ontwikkeling van camping De Groene Veste (afbeelding uit de ruimtelijke onderbouwing).



legenda

Het plan

In totaal zal de camping ruimte bieden aan:

- 281 standplaatsen, waarvan 256 toeristische standplaatsen (zoals tenten, caravans en campers) en 25 trekkershutten (circa 2,5 bij 6 meter groot). Op de kampeerplaatsen mag geen permanente bebouwing opgericht worden;
- drie gebouwen van 200 m² ten behoeve van sanitaire voorzieningen met een nokhoogte van maximaal 4 meter;
- 443 parkeerplaatsen. Een deel hiervan wordt gerealiseerd op de standplaatsen, een deel op parkeerterreinen;
- een beheerderswoning.

Het groene karakter van de camping komt tot uiting door diverse groenstructuren met onder andere fruitbomen, kruidenweiden en een moestuin.

Aan de westzijde is een groene buffer van 5 meter breed voorzien. Deze zijde zal voorzien worden van diverse typen begroeiing ter afscherming van recreatiepark De Zonnehoek. De noordelijke zijde zal bestaan uit een strook van 5 meter, die wordt ingericht als bloemrijk grasland met bomen op circa 8 meter afstand van elkaar.

Bij het centrum zal een extra strook van 5 meter worden gerealiseerd die zal bestaan uit een moestuin, bloementuin en kruidentuin. Hierbij wordt een groenstrook geplaatst van 5 meter breed, die een natuurlijke afscheiding vormt. De zuidelijke rand omvat een schouwpad, geluidswal, uitkijkpunt en opgaande beplanting. De zone heeft een breedte van 15 tot 17 meter.

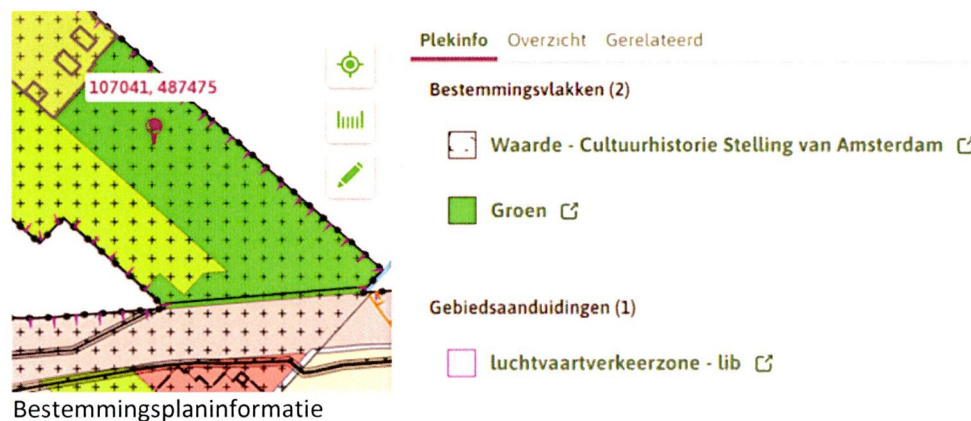
Tussen de camping en het recreatiepark ligt een sloot. Aan de zuidzijde van de camping is een strook van 25 meter tot en met de sloot open gehouden voor een groene inrichting ten behoeve van de toekomstige Natuurnetwerk Nederland-verbinding.

Bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan: Buitengebied Noord 2013. Voor het plangebied gelden de bestemmingsplanregels 'Groen' en gebiedsaanduiding 'Waarde-Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam en Luchtvaartverkeerszone-LIB'. Het project is in strijd met de in het bestemmingsplan geldende bestemming 'Groen'.

Gelet op de 'Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' moet rekening gehouden worden met de Stelling van Amsterdam.

Ter plaatse geldt het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Voor de gronden met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone gelden beperkingen met betrekking tot gevoelige bestemmingen. Het plan valt in het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Externe veiligheid is voldoende onderzocht en vormt geen belemmering voor dit plan. De ruimtelijke ontwikkeling draagt niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk.



3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

In de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen, is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan past in de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland en voldoet aan het beleid 'Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025' (2020.00002419). De camping doet verder geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam en er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

In de vergunning dient expliciet als voorwaarden te worden opgenomen dat:

1. het gebruik van grasplaten is toegestaan op de standplaatsen als de grasplaten worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig. De overige gedeelten van de kampeerplaats moet onverhard blijven;
2. gebruik van de camping is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. een groenstrook aan de noordzijde wordt aangelegd en bomen worden geplant, een en ander conform het inrichtingsplan voor ingebruikname van de camping en deze groenstrook in stand wordt gehouden;
 - b. een geluidswal aan de zuidzijde van vijf meter hoog wordt aangelegd voorafgaand aan ingebruikname van de camping en deze in stand wordt gehouden;
 - c. de erfontsluiting nabij de N232 voor ingebruikname gerealiseerd en operationeel is, met een minimale breedte van 4,5 meter over de gehele weg, en deze in stand wordt gehouden;
3. recreatief nachtverblijf uitsluitend is toegestaan in de periode van 1 april tot 1 oktober en in de vakantieperiodes verbonden aan het voorjaar, aan het najaar en aan de kerstdagen, zoals deze jaarlijks voor het onderwijs wordt vastgesteld.

De opgenomen voorwaarde onder beslispunt drie volgt uit artikel 30.1, onder b van het bestemmingsplan Buitengebied Noord onder de regels voor de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. In dit geval geldt, ter plaatse waar de camping zal worden gerealiseerd, de bestemming 'Groen', maar er wordt afgeweken van het bestemmingplan om dit überhaupt mogelijk te maken. Om dezelfde regels te kunnen hanteren als de naastgelegen recreatieparken/campings, wordt daarom de nachtsluiting in dit geval als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

De ruimtelijke onderbouwing is niet compleet en wordt nog aangevuld met het volgende. Het verblijfsaccommodatiebeleid moet worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en in het inrichtingsplan dient de stortplaats voor de chemische toiletten en de schoonmaakplaats van de campers te worden aangegeven. De diepte van een bergbezinkbassin mag niet meer zijn dan vier meter. De hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet hoger zijn dan vier meter en een oppervlakte van meer dan 10 m² is niet toegestaan.

In de vergunning moet expliciet worden opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan. Deze punten staat een ontwerp vvgb echter niet in de weg.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare de ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Er is een (eenzijdig getekende) anterieure overeenkomst door de ontwikkelaar gesloten voor het kostenverhaal.

Wat zijn de financiële risico's?

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

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de raad bevoegd te besluiten over een vvgb. De bevoegdheid te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Het plan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen. Op 14 juni 2024 is een premature zienswijze ingediend door een bewoner. Deze zienswijze wordt nu niet behandeld, maar wordt gelijktijdig met eventueel andere zienswijzen meegewogen bij de besluitvorming. Een exploitatievergunning is noodzakelijk om de camping in gebruik te kunnen nemen. Een beoordeling in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur (BIBOB-toets) zal onderdeel uitmaken van de nog in te dienen bouwaanvraag en aanvraag exploitatievergunning.

Juridisch kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet (IOW) is op deze aanvraag nog het oude recht van toepassing. Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning verleend worden. Dat kan alleen als de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben (artikel 2.27, lid 1 Wabo).

Volgens artikel 3.10 Wabo is op deze aanvraag afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (uitgebreide procedure).

Ingevolge het raadsbesluit van 3 oktober 2019 onder nummer 2019.0040560 is een vvgb van de gemeenteraad vereist op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht. De vvgb maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

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

Het ontwerpbesluit inzake de vvgb wordt tezamen met het ontwerpbesluit-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen indienen. Na de terinzagelegging van zes weken wordt de raad gevraagd een definitief besluit te nemen over de vvgb. Hierbij worden de eventuele ingediende zienswijzen betrokken.

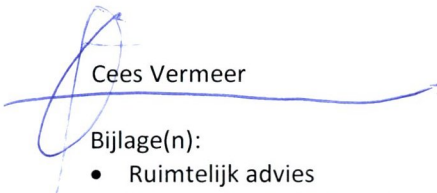
3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de MRA en er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen regionale afspraken gemaakt.

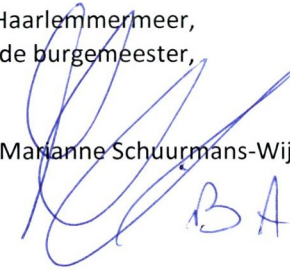
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



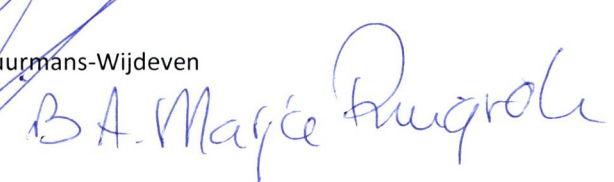
Cees Vermeer



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Ruimtelijk advies
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen



B.A. Marjole Puijck