gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Weigeren ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van een stallingsruimte aan de Vijfhuizerdijk 184 in Vijfhuizen
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Judith Filippo
Collegevergadering	6 september 2022
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2022.0001739

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren voor het realiseren van stallingsruimte ten behoeve van werktuigen aan de Vijfhuizerdijk 184 in Vijfhuizen.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning weigeren voor het bouwen van stallingsruimte ten behoeve van werktuigen aan de Vijfhuizerdijk 184 in Vijfhuizen. Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen weigeren nadat de raad heeft verklaard geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te geven voor dit plan. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen vvgb vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560).

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning weigeren voor het bouwen van stallingsruimte ten behoeve van werktuigen aan de Vijfhuizerdijk 184 in Vijfhuizen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Bestemmingsplantoets

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Nieuwebrug 2006' en heeft daarin de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De eigenaar exploiteert een paardenfokkerij voor paarden voor de draf- en rensport. Dit gebruik is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Ook laat deze bestemming het realiseren van bedrijfsbebouwing niet toe. De bebouwing is buiten een bouwblok geprojecteerd.
De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Overweging

De aanvraag is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.
Het perceel valt in de Omgevingsverordening NH 2020 in het Bijzonder provinciaal landschap (BPL). Vanwege de ligging in BPL zijn er enkel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk.

Voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in artikel 6.4 van de Omgevingsverordening NH2020. Onder andere mag het toegestane bebouwd oppervlak niet worden vergroot, en de ontwikkeling moet plaatsvinden op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan. Hier voldoet het plan niet aan aangezien de bouwmogelijkheden worden vergroot en er geen stedelijke functie momenteel is toegestaan (gezien de bestemming agrarisch).

De aanvraag is dan ook in strijd met provinciaal beleid en moet geweigerd worden.

Wij kunnen deze omgevingsvergunning alleen weigeren nadat de raad heeft verklaard geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te geven voor dit plan. Het project kan namelijk niet worden geschaard onder één van de categorieën waarvoor geen vvgb vereist is volgens het raadsbesluit van 3 oktober 2019 (2019.0040560).

Procedure
De ontwerpweigering vvgb wordt samen met het ontwerpweigeringsbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerpweigering vvgb als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning kan eenieder zienswijzen indienen (artikel 3.11 Besluit ruimtelijke ordening). Voor zover (mede) gericht tegen de ontwerp vvgb worden deze aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens definitief over een vvgb, onder afweging van de ingediende zienswijzen.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

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 is de raad bevoegd te besluiten over een vvgb. De bevoegdheid te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is het eerste aanspreekpunt binnen het college.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
De raad ontvangt de zienswijzen die tegen de ontwerpweigering vvgb worden ingediend. Daarna besluit de raad over de weigering van de vvgb.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

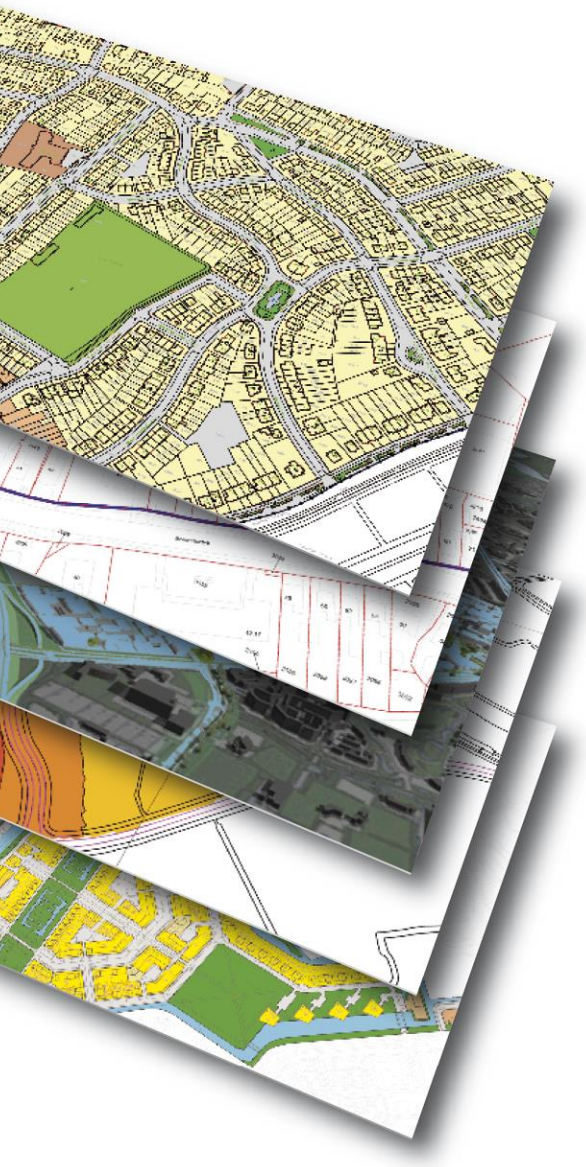
Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing

Agrarische Schuur Vijfhuizerdijk 184
Te Vijfhuizen

11 februari 2021



BEST PLAN

management en advies voor
ruimtelijke ordening

Ruimtelijke onderbouwing
Agrarische Schuur Vijfhuizerdijk 184
Te Vijfhuizen

11 februari 2021

Opdrachtgever:	G. Draaisma
Titel document:	Ruimtelijke onderbouwing Agrarische Schuur Vijfhuizerdijk 184 te Vijfhuizen
Datum:	11 februari 2021
Uitvoering:	Bestplan
Auteur:	M.H. Bakker

Bestplan

Noorderbreedte 8
3454 KB De Meern

T. 06 532 892 00

E. bakker@bestplan.nl
W. www.bestplan.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding 4
   1.2 Doel 4
   1.3 Geldend bestemmingsplan en procedure 5
2. Huidige situatie plangebied 7
   2.1 Situering en begrenzing 7
   2.2 Bestaande situatie 7
3. Planbeschrijving 8
   3.1 Bouwplan 8
   3.2 Groen 9
   3.3 Verkeersontsluiting 10
4. Beleidskader 11
   4.1 Algemeen 11
   4.2 Rijksbeleid 11
      1.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
      1.2.2 Besluit algemene regels ruimte ordening 12
   4.3 Provinciaal beleid 12
      1.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid 12
      1.3.2 Provinciale omgevingsverordening 13
   4.4 Gemeentelijk beleid 14
5. Onderzoeken 15
   5.1 Algemeen 15
   5.2 Archeologie 15
   5.3 Bodem 16
   5.4 Externe veiligheid 16
   5.5 Flora en Fauna 17
   5.6 Geluidhinder 17
   5.7 Kabels en leidingen 17
   5.8 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) 17
   5.9 Luchtkwaliteit 17
   5.10 Milieuzonering 18
   5.11 Verkeer en parkeren 18
   5.12 Water 18
6. Economische uitvoerbaarheid 19
7. Procedure omgevingsvergunning 20
8. Bijlagen 20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Draaisma is eigenaar van enkele percelen grond aan de Vijfhuizerdijk nummer 184, kadastraal aangeduid met sektie AB, nrs. 1469, 2100, 2102, 1472, 2069 en 935 (ligging: zie figuur 1). Op nummer 935 is de woning van nr 184 gesitueerd. De nu te bouwen agrarische schuur is geprojecteerd op nummer 1472. Het voorgenomen bouwplan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, hetgeen op 18 mei 2020 heeft geresulteerd in de beoordeling dat op zich geen bezwaar tegen het plan bestaat, maar dat aan enkele onderdelen nader aandacht besteed dient te worden. In deze onderbouwing zal hier nader op worden ingegaan. De tekst van het e-mailbericht met de beoordeling van 18 mei 2020 is bij deze onderbouwing gevoegd (Bijlage 1)



Figuur 1, ligging plangebied

1.2 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als toelichting bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe agrarische schuur voor het stallen van agrarische werktuigen en opslag van materialen ten behoeve van het aldaar gevestigde draf- en rensportbedrijf. In de onderbouwing wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid en de haalbaarheid van het voorgenomen plan. Mede op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kunnen de afwijking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de geplande werkzaamheden worden verleend.

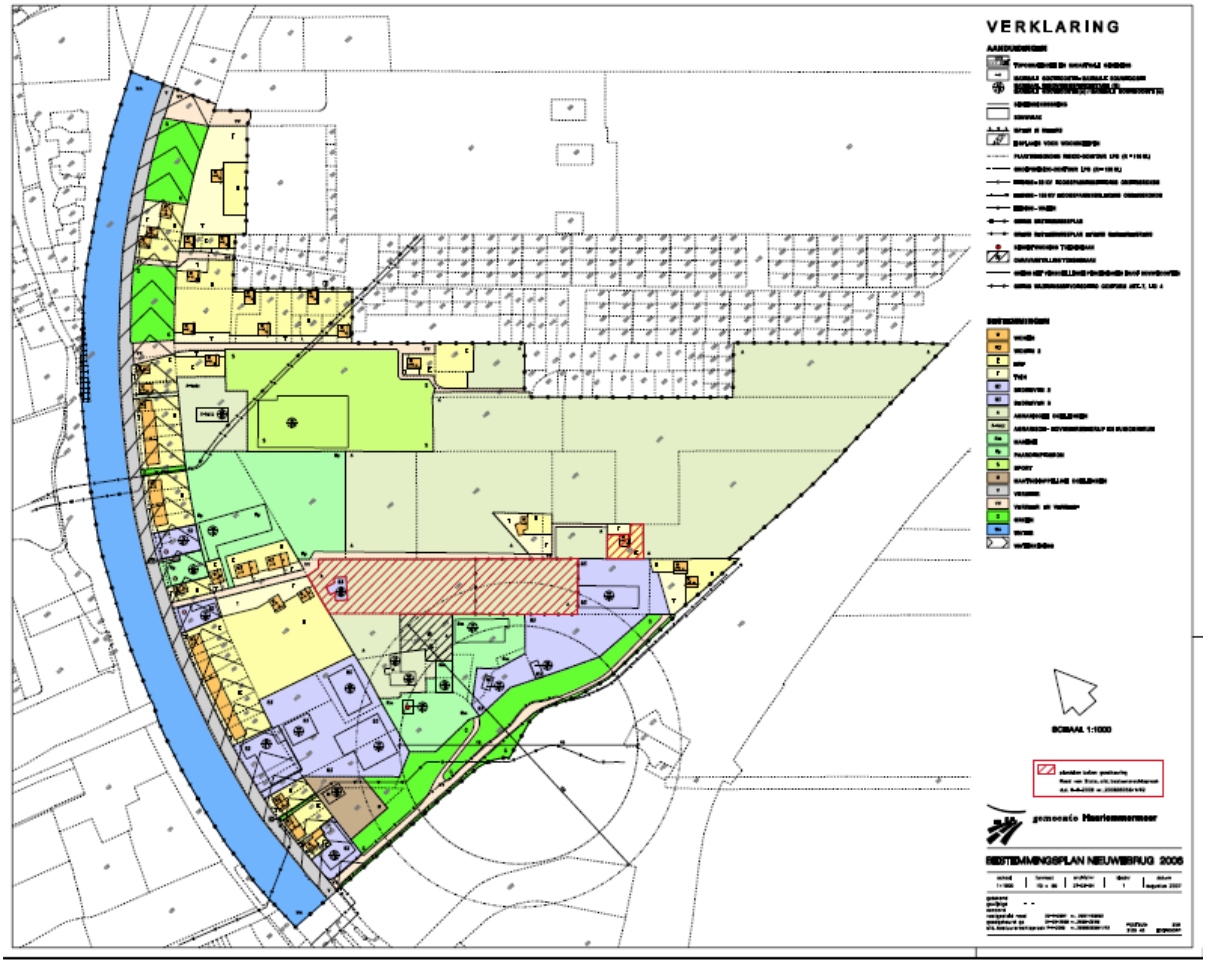
1.3 Geldend bestemmingsplan en procedure

Nieuwebrug 2006

Sinds 11 november 2009 is het bestemmingsplan Nieuwebrug 2006 van kracht. Het onderwerpelijke perceel aan de Vijfhuizerdijk is daarin opgenomen met de bestemmingen 'Agrarische doeleinden (A). Ten aanzien van de als zodanig bestemde percelen is in de toelichting het volgende opgenomen:

"Agrarische doeleinden (A)"
De gronden, ingevolge de plankaart bestemd voor "Agrarische doeleinden", zijn aangewezen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden, agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van intensieve veeteelt, alsmede voor het gebruik als weide, al dan niet voor het hobbymatig houden van dieren. De bestemming ziet op het behoud van het open karakter van het gebied. De oprichting van een enkel bedrijfsgebouw is toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier in beperkte mate toegestaan.

De heer Draaisma heeft op zijn gronden al meer dan 20 jaar een draf- en rensportbedrijf en oefent ter plaatse dus geen grondgebonden agrarisch bedrijf uit in de zin van de aan de gronden gegeven bestemming. Het bedrijf fokt renpaarden en leidt deze ter plaatse op voor de draf- en rensport. Voor het onderhoud van de gronden en voor de uitoefening van het draf- en rensportbedrijf beschikt hij over enkele machines en werktuigen welke overdekt gestald moeten worden. Daarnaast is behoefte aan enige overdekte opslagruimte ten behoeve van het bedrijf.



Figuur 2, Geldend bestemmingsplan

De bouw van een opslag- en slallingsruimte is strikt genomen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat geen sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Afwijking van het bestemmingsplan
De afwijking van het vigerende bestemmingsplan Nieuwebrug 2006 bestaat eruit dat een nieuwe schuur wordt gerealiseerd, welke niet zal behoren bij een grondgebonden agrarisch bedrijf in de zin van de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarische doeleinden (A)'. De schuur zal dienen voor stalling van (agrarische) werktuigen en opslag van materialen ten behoeve van het reeds ter plaatse aanwezige draf- en rensportbedrijf.
Met de bouw en situering van de schuur zal rekening worden gehouden met de eisen die het bestemmingsplan stelt ten aan zien van de afmetingen van een bedrijfsgebouw en de verhouding daarvan in relatie tot de bestaande woning.
Teneinde bouw van de schuur mogelijk te maken, wordt met toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Conform artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3º Wabo komt de geplande activiteit hiervoor in aanmerking. De uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wabo, paragraaf 3.3 Wabo, is van toepassing op de onderhavige aanvraag. Derhalve moet worden aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Situering en begrenzing

De Vijfhuizerdijk volgt de Ringvaart van de Haarlemmermeer en vormt de verbinding tussen de kernen Nieuwebrug en Vijfhuizen in de gemeente Haarlemmermeer. Het perceel is gelegen aan een weg die haaks aansluit op de Vijfhuizerdijk en eveneens Vijfhuizerdijk is genoemd. Het is gelegen achter (ten Oosten van) de lintbebouwing aan de Ringvaart juist ten noorden van de N205. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de planlocatie opgenomen.

2.2 Bestaande situatie

Op perceel Vijfhuizerdijk 184, waarop deze aanvraag betrekking heeft bevinden zich momenteel een woning en daarbij behorende bijgebouwen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is de tekening in figuur 5 van de terreinindeling opgenomen met de situering van de aanwezige functies.

De te bouwen schuur is geprojecteerd op een bestaande, niet in gebruik zijnde, betonnen plaat, die is omgeven door een hoog opgaande coniferenhaag (zie de foto in figuur 4).

3. Planbeschrijving

3.1 Bouwplan

Het perceel, waarop de aanvraag voor de Omgevingsvergunning betrekking heeft, is centraal gelegen in het bestaande bedrijf. De schuur meet een goothoogte van 2,75m en wordt afgedekt met een schuine kap, waarmee de totale hoogte 5 meter bedraagt. Met een lengte van 25 meter en een breedte van 8 meter, is de verschijningsvorm van de loods ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. Dit laatste is een voorschrift in het geldende bestemmingsplan voor agrarische bedrijfsgebouwen. Het ontwerp van de schuur is afgestemd op de karakteristiek van de nabijgelegen bestaande woning.

Voor de fundering van de schuur zal gebruik gemaakt worden van een reeds aanwezige betonnen plaat met een dikte van 20 cm, welke daarvoor technisch gezien geschikt is. Hierdoor zullen geen vergravingen en funderingswerkzaamheden in de grond hoeven plaats te vinden. De ligging van deze betonnen plaat, centraal op het bedrijf, betekent bovendien dat er korte lijnen zijn, hetgeen de bedrijfsvoering en het onderhoud van de gronden ten goede komen.

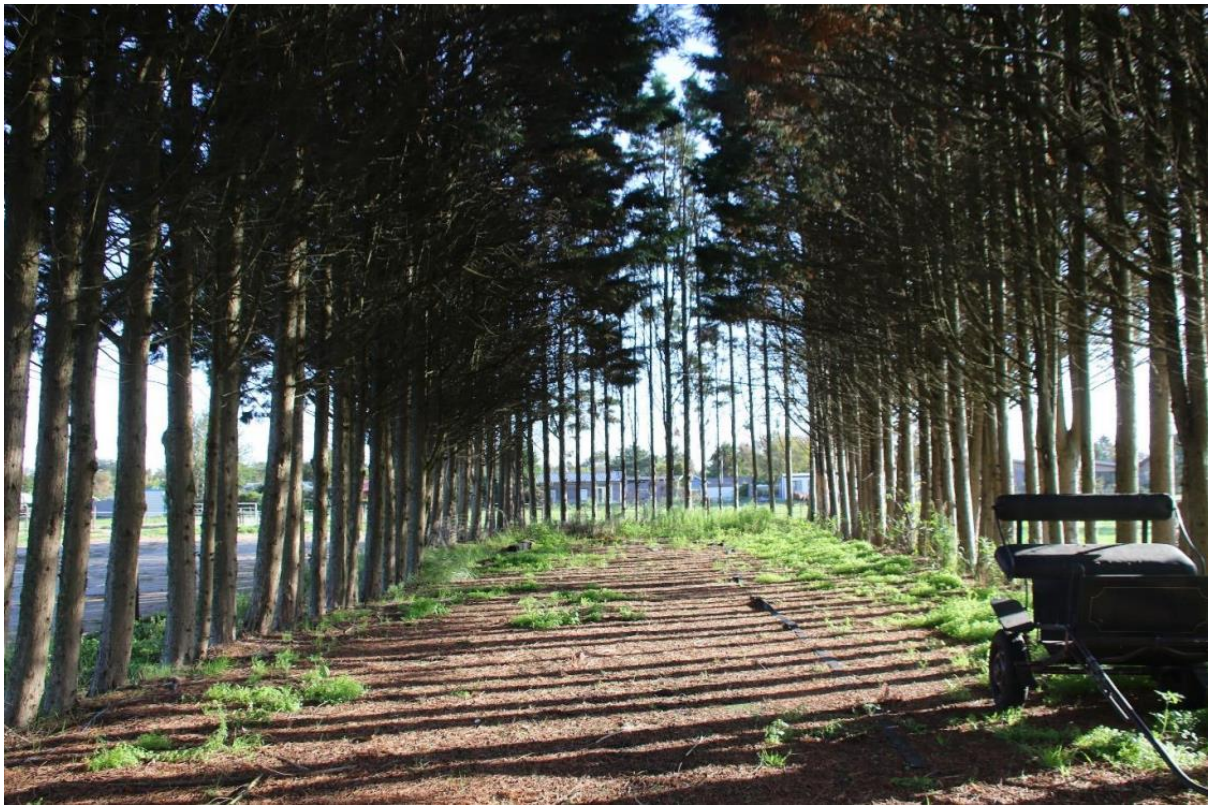
Op de luchtfoto in figuur 3 is de locatie van de te bouwen schuur aangeduid en zijn de bestaande functies zichtbaar.



Figuur 3, situering bestaande functies en de te bouwen schuur

3.2 Groen

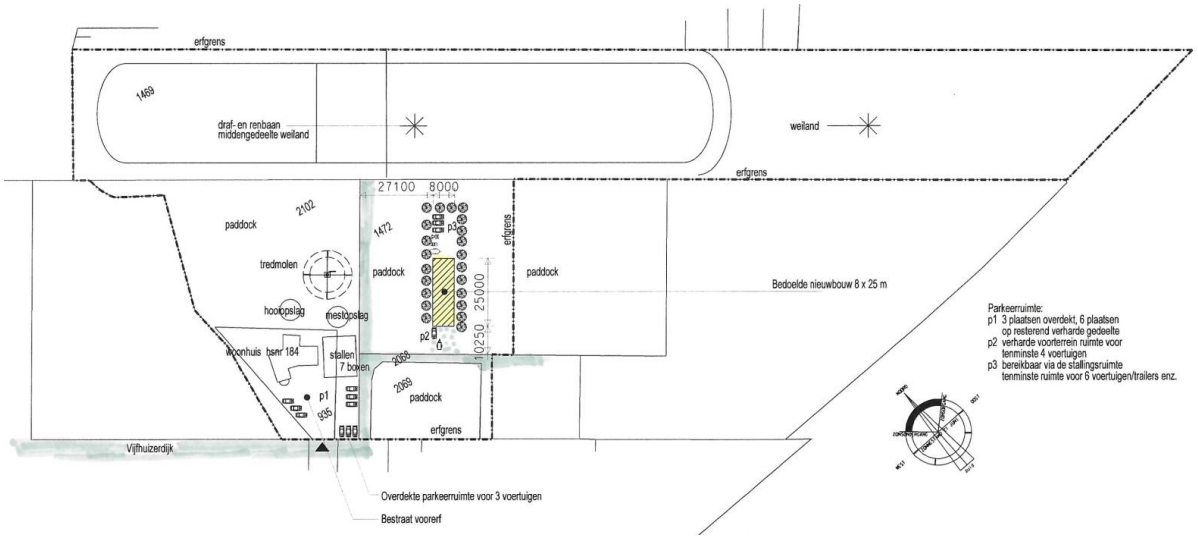
Het bouwplan is geprojecteerd op een locatie waar aan de beide lange zijden langs de betonnen plaat reeds een hoge afschermende coniferenhaag aanwezig is. De hoogte daarvan is ruimschoots hoger dan de bouwhoogte van de voorgenomen schuur. Op de luchtfoto (figuur 3) is de hoogte van de coniferenhaag af te leiden aan de hand van de schaduw. Deze haag zal worden gehandhaafd, waardoor de bestaande groenstructuren op het perceel en de beleving van het landschap geen wijziging zullen ondergaan.



Figuur 4, bestaande betonnen plaat met coniferenhaag.

3.3 Verkeersontsluiting

De ontsluiting van de loods is voorzien aan de korte, zuidwestzijde van de loods. De loods zal daar via de verharding van de parkeerlocatie P2 worden ontsloten op het direct naast het perceel gelegen ontsluitingspad (kadastraal genummerd 2068), waarvoor een servituut van overpad aanwezig is (zie figuur 5).



Figuur 5, situering bouwplan, bestaande functies, parkeersituatie en verkeersontsluiting

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn relevante beleidsnota's en plannen geanalyseerd. Het gaat hier met name om de doorwerkingen van beleid van de hogere overheden, voor zover dit relevant is voor de geplande werkzaamheden. Daarnaast wordt het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

1.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Onder andere beschrijft de SVIR in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende jaren wil investeren. Verder beschrijft de SVIR decentralisatie: provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota’s, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de Structuurvisie Randstad 2040. De SVIR streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig is. De aanpak van het Rijk geeft ruimte aan regionaal maatwerk, het voorop zetten van de gebruiker, scherpe prioritering van investeringen en de verbinding van ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Uitgangspunten hierbij zijn vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk.

Het Rijk geeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte duidelijk aan dat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. Sturing op verstedelijking zoals de Rijksbufferzones wordt door het Rijk losgelaten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking opgenomen (gebaseerd op de ‘SER-ladder’). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:
- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR beschrijft dat Nederland een aantrekkelijk land is om in te wonen, werken en recreëren, met kenmerkende cultuurlandschappen, natuur en stads- en dorpsgezichten die over de hele wereld bekend staan als typisch Nederlands. De kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen, wonen en voorzieningen als onderwijs en recreatie creëren een zekere ‘quality of life’ die van belang is voor de concurrentiekracht van Nederland.

1.2.2 Besluit algemene regels ruimte ordening

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet haar nationale ruimtelijke plannen gepresenteerd. In de Realisatieparagraaf is beschreven welke instrumenten het rijk onder de Wro inzet om haar ruimtelijke belangen te realiseren. De belangen die juridisch doorwerking behoeven, zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het Barro omvat de ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. De eerder uitgebrachte PKB's hebben onder de nieuwe Wro de status van structuurvisie gekregen en zijn daarmee niet langer bindend voor andere partijen. Het Barro bevat daarom, passend binnen het nieuwe stelsel van de Wro, een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van deze bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het betreft de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld. Op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn onderwerpen toegevoegd. Het betreft rijksregels inzake de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

4.3 Provinciaal beleid

1.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid

In de structuurvisie, vastgesteld op 21 juni 2010 en partieel herzien op 23 mei 2011 en geactualiseerd op 28 september 2015, geeft de provincie Noord-Holland aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

Gebieden voor gecombineerde landbouw
De gronden van de planlocatie zijn aangemerkt als zone voor gecombineerde landbouw. De Structuurvisie geeft aan dat de landschappelijk kwetsbare gebieden, zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden, in deze zone karakteristiek zijn.

De toetsing van de nieuwbouw van een agrarische schuur aan het provinciaal beleid dient plaats te vinden aan de hand van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

1.3.2 Provinciale omgevingsverordening

De provinciale "Omgevingsverordening NH2020"(verder: omgevingsverordening) is als proactieve aanwijzing verbonden aan de provinciale structuurvisie. De verordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 en is in werking getreden op 17 november 2020.
De omgevingsverordening verenigt en vervangt de daarvoor geldende 21 verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, waaronder de Provinciale Ruimtelijke Verordening. voorziet in regels waaraan bestemmingsplannen en ontwikkelingen in voorkomende gevallen moeten voldoen, met het oog op provinciale ruimtelijke belangen.

Hierna wordt ingegaan op de voor onderhavige ontwikkeling relevante onderdelen uit de verordening.

Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, moet in een nieuw ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
a. rekening worden gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
b. bij de inpassing betrokken worden: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
en c. bij de inpassing betrokken worden: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient een motivering te bevatten, waaruit blijkt dat voldaan is aan het hiervoor bepaalde.

In Bijlage 6 bij de verordening zijn de kernkwaliteiten opgenomen van de binnen de provincie te onderscheiden gebieden. Het plangebied is gelegen in het "Bijzonder Provinciaal Landschap Haarlemmermeer – Noord"
Binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Het BPL Haarlemmermeer-Noord is het noordwestelijke deel van de Haarlemmermeerpolder en vormt een belangrijke open ruimte tussen Haarlem, Hoofddorp en Amsterdam. Deze droogmakerij heeft een rechthoekige opbouw en verkaveling en wordt begrensd door de Ringvaart. Aan de noordwestzijde van het gebied liggen wat hoger gelegen restanten van venige bovenlanden, die herkenbaar zijn aan een onregelmatiger verkavelingspatroon.

Kernkwaliteiten
Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in een van de gebieden met onregelmatige verkaveling, maart het behoort tot minder goed herkenbare bovenland van de polder.
Het perceel van de aanvraag betrekking heeft, is zodanig gesitueerd dat de kenmerkende vaarten, tochten, linten en dwarswegen en het onderliggende verkavelingspatroon worden gerespecteerd, zodat de ontwikkeling geen aantasting van deze kernkwaliteit zal betekenen.

Het perceel is niet gelegen binnen, of in de nabijheid van de groengebieden, welke in de kernkwaliteiten zijn opgenomen. Het perceel en de daarop voorgenomen ontwikkeling vormt ook geen aantasting van de kernkwaliteit van openheid en ruimtebeleving. De daartoe aangeduide ruimten zijn elders in het BPL gesitueerd.
De ontwikkeling heeft geen invloed op en gevolgen voor de ruimtelijke dragers van het BPL.

Uit het vorenstaande moge worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet strijdig is met de kernkwaliteiten van de verordening

4.4 Gemeentelijk beleid

Het perceel waarop de loods is geprojecteerd is gelegen in het gebied waarvoor in 2009 het bestemmingsplan Nieuwebrug 2006 is vastgesteld. In dat bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden', welke gronden op grond van de bestemmingsplanregels (artikel 7) onder meer bestemd zijn voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden, agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van intensieve veeteelt;
b. het gebruik als weide, al dan niet voor het hobbymatig houden van dieren;

Het ter plaatse reeds geruime tijd (meer dan 20 jaar) gevestigde draf- en rensportbedrijf van de aanvrager kan niet worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.
Het huidige gebruik en de daarbij behorende bebouwing doet op zich wel recht aan het open landelijke karakter van het gebied. Bij de situering van de te bouwen schuur is daar rekening mee gehouden. Ter plaatse is een betonnen plaat aanwezig, welke als fundering kan worden gebruikt en is gesitueerd tussen 2 bestaande coniferenhagen. Het bestaande landschapsbeeld zal daardoor niet veranderen.

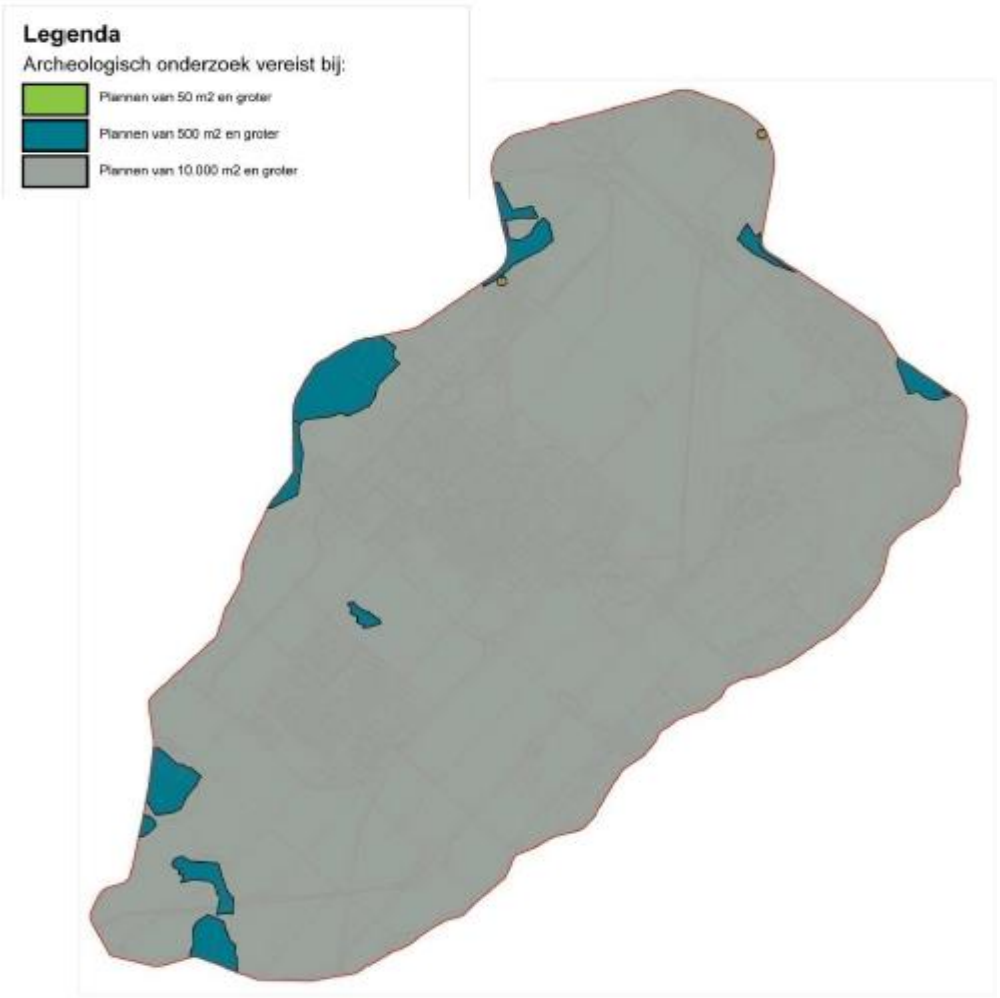
5. Onderzoeken

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3º van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is het verplicht om in een goede ruimtelijke onderbouwing te motiveren dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het noodzakelijk dat de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. In dit hoofdstuk worden de voor het bouwplan mogelijk relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken.

5.2 Archeologie

Het cultureel erfgoed van de gemeente Haarlemmermeer is opgenomen in de beleidsnota "Erfgoed op de Kaart". Daarin is de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer opgenomen. Deze beleidskaart is hieronder weergegeven.



Figuur 6, Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer

De nota "Erfgoed op de Kaart" werd op 17 februari 2011 door de gemeenteraad 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. In de nota is de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer opgenomen. Deze beleidskaart is hieronder weergegeven. Uit de beleidskaart blijkt dat voor het plangebied archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 10.000 m^2 en groter.

De nieuw te bouwen schuur wordt geplaatst op een bestaande betonnen plaat met een dikte van 20 cm, die technisch bezien geschikt is om als fundering te dienen. Daardoor zullen voor de te bouwen schuur geen bodemverstorende maatregelen noodzakelijk zijn. Bovendien is het bouwplan kleiner dan 10.000 m^2, waarmee sprake is van een beperkte ontwikkeling, zodat ook om die reden geen verkennend archeologisch onderzoek is vereist.

5.3 Bodem

Bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van de beoordeling van de haalbaarheid van het plan. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De voorgenomen activiteit, de bouw van een schuur, is geprojecteerd op een bestaande betonnen plaat met een dikte van 20 cm. Voor de bouwwerkzaamheden zullen geen doorboringen van de betonnen plaat plaatsvinden. Bij de bouw van het vergunningplichtige bouwwerk wordt om die reden geen schade of gevaar voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu verwacht.
Nu er geen schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu, hoeft geen (verkennend) bodemonderzoek plaats te vinden.

5.4 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaires Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Transport gevaarlijke stoffen N205.
In verband met de geringe verkeersintensiteit van autotransporten met gevaarlijke stoffen zal de plaatsgebonden risicocontour 10 tot de macht -6 niet buiten de weg ligt. Het betekent ook dat voor het groepsrisico de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Er is dus geen aan te houden risico-afstand aanwezig is.

Het maatgevende scenario voor het groepsrisico is de BLEVE van een tankauto met brandbaar gas GF3. Het schadegebied waarin verondersteld wordt dat iedereen zal overlijden is cirkelvormig rond het ongevalpunt met een straal van 85 meter.

De voorgenomen nieuwe schuur is geprojecteerd op een afstand van ruim 150 meter ten noorden van de N205 en ligt derhalve buiten het mogelijke schadegebied voor het groepsrisico.

LPG Tankstation N205
In verband met de aanwezigheid van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG zijn op de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Nieuwebrug 2006' de plaatsgebonden risico-contour LPG en de groepsrisico-contour LPG aangeduid. Deze contouren hebben een afstand van 110m, respectievelijk 150m vanaf het vulpunt voor LPG. De voorgenomen nieuwe schuur is geprojecteerd op een afstand van ruim 300 meter en ligt derhalve buiten de risico-contouren van het LPG-vulpunt.

Geconcludeerd kan worden dat uit het oogpunt van externe veiligheid geen beletselen aanwezig zijn om ten behoeve van de nieuw te bouwen schuur af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

5.5 Flora en Fauna

Het perceel waarvan de bouwlocatie deel uitmaakt is getoetst in het kader van de Flora en faunawet door het onderzoeksbureau Groot Eco Advies in Alkmaar. Naar aanleiding van het ter plaatse uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat geen ontheffingen op grond van de Flora en faunawet nodig zijn.
Het volledige onderzoeksrapport van Groot Eco Advies d.d. 21 september 2020 is bij deze onderbouwing gevoegd (Bijlage 2)

5.6 Geluidhinder

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. In dat geval is de geluidbelasting door de Vijfhuizerdijk op de nieuw te bouwen woning niet relevant. Geconcludeerd mag worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bouw van de nieuwe woning.

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen bovenlokale kabels en leidingen geconstateerd. Er zijn dus geen beperkingen in de voorgenomen ontwikkeling vanwege kabels en/of leidingen.

5.8 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

Het perceel behoort tot de gronden, waarop het paraplubestemmingsplan Luchthavenindelingsbesluit (PBL) van toepassing is. De voorgenomen bouw van een agrarische schuur is daarmee niet in strijd. De afwijkingsprocedure is niet nodig voor wat dit bestemmingsplan betreft.

5.9 Luchtkwaliteit

Gezien de geringe omvang van de werkzaamheden vormt luchtkwaliteit geen belemmering in de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling valt ruimschoots binnen de kaders 'Niet in betekenende mate' (NIBM) zoals opgenomen in het Besluit en de Regeling NIBM.

5.10 Milieuzonering

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Situaties waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Deze richtlijnen geven aan welke afstand er gemiddeld per type bedrijvigheid dient te worden aangehouden tot een woning.

Het bouwplan betreft geen woning, zodat de aanwezigheid van het ten westen van het onderwerpelijke perceel gelegen bestemming "Bedrijven 3" geen invloed zal hebben op te bouwen agrarische schuur. Omgekeerd zal het voorgenomen gebruik van de te bouwen schuur ook geen beperking betekenen voor de gebruiksmogelijkheden van die gronden met de bestemming "Bedrijven 3".

5.11 Verkeer en parkeren

Het perceel, waarop de agrarische schuur is geprojecteerd wordt direct ontsloten door een pad in het verlengde van de Vijfhuizerdijk (zie figuur 4). Daarvoor zal gebruik woeden gemaakt van de verharding van de aangeduide parkeerlocatie P2. Die verharding sluit aan op het bedoelde reeds bestaande pad, dat is verbonden met de Vijfhuizerdijk. De Vijfhuizerdijk is de verbindingsweg tussen Vijfhuizen en Nieuwebrug. De hoeveelheid extra verkeer op de Vijfhuizerdijk, die de bouw van één agrarische schuur met zich meebrengt, is verwaarloosbaar.

Het parkeren is voorzien op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar met ruimte voor onvoorzien extra parkeercapaciteit.
Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is (zoals hiervoor onder 3.1 is aangegeven) een tekening opgenomen met de omschrijving van de aanwezige functies. Op die tekening (zie ook figuur 5) is ook de bestaande parkeersituatie op het perceel aangeduid.
Ten gevolge van de te bouwen schuur zal overigens geen toename van de parkeerbehoefte ontstaan.

5.12 Water

In de voorgenomen ontwikkeling wordt geen extra verharding toegevoegd en geen water gedempt. Er is hierdoor geen watercompensatie nodig. Hemelwaterafvoer vindt plaats op het omliggende terrein. Om vervuiling te voorkomen, worden bij de realisatie van de hemelwaterafvoer geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast.
Geconcludeerd wordt, dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

6. Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ("anderszins verzekerd");
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

"Anderszins verzekerd" betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de voorgenomen activiteiten al op een andere manier gedekt worden.

De realisatie van de geplande agrarische schuur betreft een particuliere ontwikkeling waarvan de kosten en opbrengsten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Kosten die de gemeente maakt zijn afgedekt door middel van door de initiatiefnemer te betalen leges.

Voor onderhavige ontwikkeling is voldaan aan het criterium *"anderszins verzekerd"*. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan opgesteld.

7. Procedure omgevingsvergunning

De ontwikkeling in deze is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Op deze aanvraag is de uitgebreide procedure Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Derhalve geschiedt de voorbereiding van de omgevingvergunning met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Allereerst wordt dan een ontwerpvergunning opgesteld. Daarnaast is voor deze ontwikkeling een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) noodzakelijk. De ontwerpvergunning en de ontwerp vvgb worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. De behandeling van eventueel ingebrachte zienswijzen zal plaatsvinden in de besluitvorming over de afgifte van de vvgb door de gemeenteraad.

8. Bijlagen

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen gevoegd.

Bijlage 1, tekst e-mailbericht Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 18 mei 2020.
Bijlage 2, Ecologisch onderzoek, Groot Eco Advies d.d. 21 september 2020.