

Ruimtelijke onderbouwing

**LOONBEDRIJF
ROODENBURG**

WETERINGBRUG

6 augustus 2014



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING.....	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED.....	2
1.3. DOEL EN PLANVORM	3
1.4. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.5. LEESWIJZER.....	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	4
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	7
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	8
3.1. RIJK EN EUROPA.....	8
3.2. PROVINCIAAL BELEID	9
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 4: PLANBESCHRIJVING	15
4.1. NIEUWE SITUATIE.....	15
4.2. BEELDKWALITEITSPAN	16
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	17
5.1. ALGEMEEN	17
5.2. WATER	17
5.3. BODEM	17
5.4. FLORA EN FAUNA	17
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	18
5.6. LUCHT.....	18
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	18
5.8. MILIEUZONERINGEN	19
5.9. LUCHTVAARTVERKEER	19
5.10. MOLENBIOTOOP	19
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	21
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	21
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	21
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	22
7.1. BESCHRIJVING PLANDEEL LOONBEDRIJF ROODENBURG.....	22
HOOFDSTUK 8: MOTIVERING	23

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

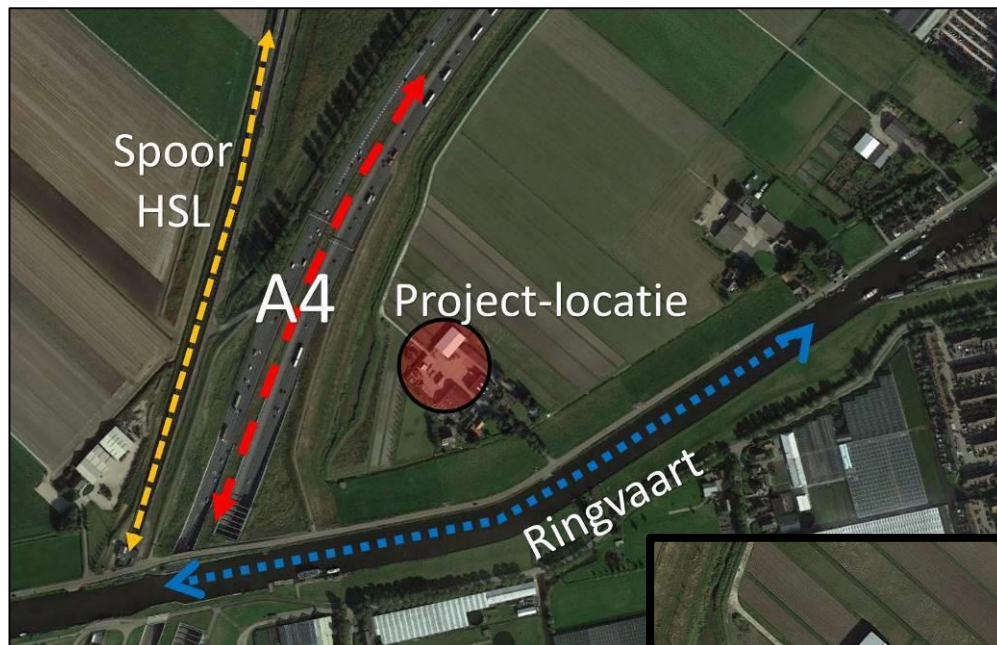
Loonbedrijf Roodenburg B.V. functioneert al meer dan 150 jaar als akkerbouwbedrijf en meer dan 60 jaar als agrarisch loonwerkbedrijf aan de Huigsloterdijk 108 binnen de gemeente Haarlemmermeer. Ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de bedrijfsvoering is het wenselijk om een nieuwe werktuigenloods / kapschuur te bouwen aan de noordwestzijde (richting de rijksweg 4) van het bedrijfsperceel. Als gevolg van de toenemende omvang van het materieel, zowel qua formaat als qua aantal, zijn de bestaande loodsen steeds minder efficiënt bruikbaar en toereikend, hetgeen de toekomstbestendigheid van het bedrijf belemmert. Een nieuwe werktuigenloods / kapschuur, welke de werking van de bestaande loodsen niet frustreert, zal hier uitkomst bieden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een nieuwe werktuigenloods/kapschuur aan te tonen en om het planologisch recht tot realisatie van de loods/schuur te verkrijgen.



Agrarisch loonbedrijf Roodenburg is al meer dan 60 jaar gevestigd in de polder. Afgebeeld is de oprit naar het bedrijfsperceel.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Loonbedrijf Roodenburg B.V. is, gelegen in de zuidoosthoek van de Haarlemmermeerpolder, gevestigd aan de Huigsloterdijk 108 te Weteringbrug. Het perceel bevindt zich ten noordoosten van het ringvaartaquaduct van de A4 (linksonder in de onderstaande foto) en wordt aan de west- en noordzijde begrensd door het dijklichaam van de A4. Direct achter deze rijksweg is het tracé van de HSL-Zuid gelegen. Aan de voorzijde van het perceel staan drie bij het loonbedrijf behorende bedrijfswoningen. Het zuidelijke deel van het perceel wordt begrensd door de Huigsloterdijk, welke als verkeersweg onderdeel uitmaakt van het dijktracé langs de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. De noordoostelijke zijde van de projectlocatie grenst aan akkerbouwgebied, welke solitaire en langs de Huigsloterdijk gelegen agrarische bedrijfspercelen bevat. Aan de overzijde van de Ringvaart, ter hoogte van de uitrit van het bedrijf, staat op een afstand van ca. 250 meter van de projectlocatie de Googermolen.



Afbeelding: projectlocatie in relatie tot directe omgeving



1.3. Doel en planvorm

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuwe werktuigenloods / kapschuur aan de noordwestzijde van het bedrijfsperceel van Loonbedrijf Roodenburg. De gemeente zal voorliggende ruimtelijke onderbouwing als basis gebruiken voor het door de gemeente op te stellen veegbestemmingsplan (voor wat betreft het perceel aan de Huigsloterdijk 108). Na het aantonen van de uitvoerbaarheid zal de uitbreiding als planologisch recht worden opgenomen in het door de gemeente op te stellen bestemmingsplan (*PM naam bp invoegen*). Met voorliggende onderbouwing wordt aangesloten op en gevolg gegeven aan het door de gemeente Haarlemmermeer afgegeven positieve advies, d.d. 25 april 2014, inzake het voorgestelde initiatief aan de Huigsloterdijk 108.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' dat op d.d. 4 juli 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer is vastgesteld. Het voorliggende initiatief is niet te vergunnen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de wenselijke uitbreiding geldt de bestemming 'Agrarisch'. Het oprichten van een nieuwe werktuigenloods / kapschuur is binnen deze bestemming niet toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid. Zichtbaar is dat de projectlocatie, bij benadering met een rood kader weergegeven,, binnen de bestemming 'Agrarisch' is gelegen.

1.5. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het plangebied. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en Hoofdstuk 7 geeft een korte beschrijving van hoe de wenselijke uitbreiding is vertaald in het bestemmingsplan (*PM naam bp invoegen*). In het laatste hoofdstuk volgt de motivatie van het initiatief.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

De projectlocatie is gelegen aan de zuidoostelijke rand van de Haarlemmermeerpolder, langs de Huigsloterdijk. De projectlocatie bevindt zich hier in de landpunt die gevormd wordt doordat verschillende infrastructurele werken ten behoeve van de rijksweg 4, het ten westen daarvan gelegen HSL-Zuid-tracé en de ringvaart elkaar binnen dit gebied kruisen.

In de ruime omgeving van de projectlocatie vormen de poldergronden van de Haarlemmermeer qua weidsheid en verkavelingsstructuur (grote percelen met een rechthoekige structuur) een contrast met de veelal voor glastuinbouw benutte percelen, welke aan de overzijde van de ringvaart op het oude land gelegen zijn. Ter plaatse van de projectlocatie wordt de weidsheid van het polderlandschap belemmerd door de dijklichamen van eerder genoemde infrastructurele werken. Ook de verkavelingsstructuur wijkt in de directe omgeving van de projectlocatie, als gevolg van de landpunt, af van de kenmerkende polderstructuur. De verkaveling is hier kleinschaliger en afwijkend van vorm. Kenmerkend voor de directe omgeving van de projectlocatie is de aanwezigheid van de Googermolen die op het oude land, aan de andere zijde van de ringvaart, is gelegen.



Afbeeldingen: de foto linksboven toont de Googermolen aan de overzijde van de ringvaart. Het gebied aan de overzijde van de ringvaart is in vergelijking met het polderlandschap van de Haarlemmermeer intensiever bebouwd en bevat veel glastuinbouw (foto rechtsboven). Langs de Huigsloterdijk (foto linksonder) liggen diverse solitaire percelen in het landschap (foto rechtsonder). Op de foto rechtsonder is op de achtergrond het dijklichaam ten behoeve van de A4 zichtbaar.

De ruimtelijke structuur van de Huigsloterdijk wordt gekenmerkt door een langs de ringvaart liggend dijklichaam. Dit dijklichaam steekt landschappelijk af tegen de lager gelegen poldergronden en vormt een verbindingsweg langs de polderrand. De weg ontsluit de vele langs de dijk gelegen solitaire percelen, die zowel bedrijfsmatige als woonfuncties herbergen. De percelen worden dikwijls begrensd door boomgroepen. Tevens bevindt zich, ten oosten op enige afstand van de projectlocatie, langs de Huigsloterdijk de lintbebouwing van de kern Weteringbrug.



Afbeeldingen: Het bedrijfsp perceel is als een solitaire eenheid in het landschap gelegen, waarbij het voorste deel van het perceel door groenvoorzieningen omgrensd wordt (foto linksboven). De bedrijfsgebouwen (foto boven midden) bevinden zich op het achterdeel van het perceel. Drie bedrijfswoningen zijn gesitueerd op het voorste deel van het erf (foto rechtsboven). De onderste afbeeldingen geven de projectlocatie weer waar in de nabije toekomst de nieuwe loods is voorzien. Deze zal aangrenzend aan de achterzijde van het bestaande bedrijfsp perceel worden gesitueerd, waarbij de ontsluitingsroute richting de Lisserweg gewaarborgd blijft.

De projectlocatie zelf maakt deel uit van het ritme van solitaire percelen die langs de Huigsloterdijk gelegen zijn. De locatie betreft een bedrijfsp perceel waarop diverse loodsen en een drietal bedrijfswoningen (in totaal circa 2900 m² aan bebouwing) zijn gesitueerd. De loodsen, tot circa 6 meter hoog, zijn grotendeels opgesteld langs de randen van het perceel, waardoor een (verhard) binnenterrein wordt gevormd. De loodsen zijn gelegen op het achterdeel van het perceel.

De voorzijde van het perceel, de naar de ringvaart gekeerde zijde, herbergt de bedrijfswoningen, welke door een strook grasland van de Huigsloterdijk gescheiden worden. De drie bedrijfswoningen zijn vrijstaand gesitueerd en worden omringd door tuinen met bomen, die de woonpercelen van de achtergelegen bedrijfsgebouwen afschermen. Het perceel wordt aan de oost- en noordzijde begrensd door ruime landbouwkavels. De gronden grenzend aan de westzijde van het perceel zijn als gevolg van de landpunt kleinschaliger en rommeliger van structuur. De projectlocatie wordt via twee wegen ontsloten, namelijk via een in-en uitrit op de Huigsloterdijk en via een weg aan de achterzijde van het perceel die, het dijktracé van de A4 volgende, aansluit op de Lisserweg.



Afbeelding: zichtbaar is de projectlocatie. De bedrijfsgebouwen (loodsen) zijn rood omlijnd. De pijlen geven de uit/ingangen van de loodsen weer, welke uitkomen op het verharde erf dat naast rangeerruimte ook als opslagruimte dienstdoet. Eén van de loodsen bevat ondersteunende voorzieningen, zoals een kantoorruimte en een kantine. Aan de voorzijde van het perceel zijn de bedrijfswoningen zichtbaar.

2.2. Functionele structuur

De omgeving van het projectgebied vervult diverse functies. Zo herbergen de veelal solitair gelegen percelen langs de Huigsloterdijk zowel bedrijfsmatige als woonfuncties. Het betreft veelal agrarische gebonden bedrijven met bedrijfswoningen ten behoeve van (voormalige) beheerders/eigenaren. De bedrijfsperven worden omringd door en/of bedienen de akkerbouwgronden die deze hoek van de Haarlemmermeerpolder domineren. Naast de bedrijfsperven komen langs de Huigsloterdijk, op enige afstand van het projectgebied, ook burgerwoningen voor.

Van belang voor wat betreft de functionele structuur van de omgeving van de projectlocatie zijn de verkeertechnische en waterstaatkundige functies. De omgeving van de projectlocatie vormt een belangrijke schakel in de infrastructurele verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Randstad. Zo kruisen de snelweg A4 en het HSL-spoor de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder op steenworp afstand van de projectlocatie. De Huigsloterdijk, waaraan de projectlocatie grenst, vormt als 60 km/u-weg een belangrijke lokale en regionale verkeersverbinding. Het dijklichaam waarop deze weg is gelegen beschermt het achterliggende polderlandschap tegen het water uit de ringvaart.

De projectlocatie biedt plaatst aan een agrarisch loonbedrijf in combinatie met een akkerbouwbedrijf en een drietal bedrijfswoningen ten behoeve van de (voormalige) beheerders/eigenaren. De bedrijfswoningen worden omringd door tuinen. De hoofdfunctie van het agrarisch loonbedrijf is de verhuur van (landbouw)machines, al dan niet inclusief personeel, aan bedrijven en andere huurders, zoals gemeenten, in de wijde omgeving. Het machinepark van het loonbedrijf vindt onderdak in de loodsen op het perceel. Eén van de bedrijfsgebouwen biedt daarnaast onderdak aan ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het loon- en akkerbouwbedrijf. Het betreft hier een kantineruimte, kantoorruimte en een werkplaats voor het onderhoud van de machines. De bedrijfsgebouwen zijn dusdanig gesitueerd dat er een centraal op het perceel gelegen verharde binnenplaats ontstaat. Deze verharde plaats functioneert naast rangeerruimte voor de grote machines als tijdelijke opslagruimte voor de oogst, die het akkerbouwbedrijf genereert. De productiegronden van het akkerbouwbedrijf zijn ten oosten van het perceel gelegen.



Afbeelding: Het loonbedrijf bevat een uitgebreid machinepark dat onderdak vindt in de bestaande loodsen op het perceel.. Dit machinepark wordt ingezet voor werkzaamheden in de wijde omgeving.

Het perceel wordt via twee wegen ontsloten. De hoofdontsluiting vindt plaats via een oprit naar de Huigsloterdijk. Een tweede ontsluiting bevindt zich aan de achterzijde van het perceel en loopt parallel aan het dijklichaam van de A4 naar de Lissersweg. De parkeerbehoefte die de functies op het perceel genereren worden op eigen terrein ingevuld.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het bestemmingsplan ten behoeve van de projectlocatie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Het bestemmingsplan ten behoeve van de projectlocatie heeft geen betrekking op deze door het rijk benoemde nationale belangen.

3.1.3. Vierde Nota Waterhuishouding

Landelijk wordt gestreefd naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid dat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking watertoets en het Nationaal bestuursakkoord water (NBW). Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek

in ruimte of tijd en geen verdere achteruitgang van de waterhuishouding. Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten, hiertoe is overleg gevoerd met Hoogheemraadschap van Rijnland. Voorts wordt hier ingegaan op beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

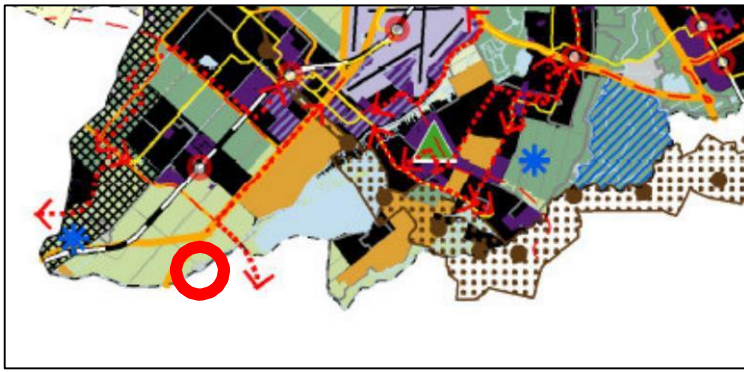
De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan.

Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Op de locatie van de toekomstige uitbreiding zijn de volgende aspecten aan de orde:

- Groene Hart;
- Droogmakerijenlandschap;
- Gebied voor Gecombineerde landbouw;
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (omvat gehele provincie);
- Fijnmazige waterberging (omvat gehele provincie) .



Afbeelding: uitsnede visiekaart. De projectlocatie is met een rode cirkel bij benadering weergegeven.

Ten zuiden van loonbedrijf Roodenburg loopt de ringdijk met ringvaart. De orthogonale structuur van de ringdijk en ringvaart is van belang voor het droogmakerijenlandschap. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zijn met name de doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart relevant. In de provinciale Leidraad Cultuurhistorie worden verschillende kernkwaliteiten van het Groene Hart aangegeven. In hoofdstuk 4.3 'Beeldkwaliteitsplan' wordt hier nader op ingegaan.

Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw

Een vitale plattelandseconomie is belangrijk voor de economie en een voorwaarde voor de leefbaarheid van landbouwgebieden. Het uitgangspunt is een ontwikkelingsgerichte strategie voor nieuwe economische activiteiten worden ontwikkeld, waarbij de kwaliteit van het gebied toeneemt. De landbouw vervult ook een cruciale rol als beheerder van het landschap. Inzet van de provincie is om een vitale en duurzame agrarische sector te behouden. De projectlocatie is aangewezen voor gecombineerde landbouw. In gebieden voor gecombineerde landbouw dient ruimte te worden geboden aan de agrarische bedrijfsontwikkeling. Ten behoeve van nieuwe bebouwing is een goede landschappelijke inpassing van belang. In hoofdstuk 4.3 Beeldkwaliteitsplan wordt hier tevens op ingegaan.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Doel van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' is het stellen van algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. Op grond van de verordening geldt voor het buitengebied een verbod voor niet-agrarische functies. Er worden tegelijkertijd mogelijkheden gegeven hiervan af te wijken, maar het agrarisch belang op naastgelegen percelen staat daarbij wel voorop.

Ten aanzien van de Nationale Landschappen zoals het Groene Hart, schrijft de verordening voor dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen voor het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van dat landschap. Een bestemmingsplan mag alleen voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als deze de kernkwaliteiten behouden of versterken. Hier kan alleen gemotiveerd van worden afgeweken, indien er geen reële andere mogelijkheden zijn. Onder andere dient sprake te zijn van een groot openbaar belang en dienen er maatregelen te worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de kernkwaliteiten te compenseren. Ten behoeve van de voorliggende projectlocatie is het Beeldkwaliteitsplan uitgevoerd (*d.d. naamvoering invoegen*). In hoofdstuk 4.3

wordt nader ingegaan op de provinciale Leidraad Cultuurhistorie en de vereisten vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.2.3. Beleidsnota Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noordhollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen.

In de Beleidsnota Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is de Haarlemmermeer gekenmerkt als droogmakerijenlandschap. De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde. De geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur en het functionele watersysteem zijn nog altijd bepalend voor het grondgebruik en de ruimtelijke ontwikkeling. De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrisch indeling. Droogmakerijen worden gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn als één geheel drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aanliggend veenpolderlandschap of bovenland. Enig reliëf wordt soms gevormd door de mee-ingepolderde stukken veenland. De verschillende droogmakerijen hebben alle hun eigenkenmerkende interne structuur. De Haarlemmermeer is herkenbaar aan een strakke zeer ruime verkaveling waarbij deze in het midden doorsneden wordt door een vaart.

Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met de karakteristieke eigenschappen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd.

PM

Tekst aanvullen als het beeldkwaliteitsplan gereed is

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 worden de toekomstige ontwikkeling van de gemeente beschreven. De Structuurvisie gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de gemeente Haarlemmermeer waarmee de gemeente:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgen;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geven;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening bieden.

Agrarische sector

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

De voorliggende projectlocatie is aangewezen als agrarisch kerngebied. De gemeente Haarlemmermeer ziet het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van sector en overheid om de land- en tuinbouw in Haarlemmermeer als economische én landschappelijke én culturele drager ook met minder grond blijvend te laten floreren. De hoofdlijnen van het gemeentelijk landbouwbeleid zijn:

- **Bereikbaarheid**

Het blijvende areaal landbouwgrond dient zoveel mogelijk aaneengesloten en met landbouwwegen goed verbonden en bereikbaar te blijven. Door afwaardering van de polderlinten blijven deze wegen geschikt voor landbouwvoertuigen en recreatieverkeer. De verbinding tussen het noordelijke en zuidelijke kerngebied blijft open. Dit is van belang omdat enkele gespecialiseerde landbouwmachines in beide kerngebieden ingezet moeten kunnen worden.

- **Ontwikkelruimte**

Agrarische ondernemers hebben behoefte aan meer ontwikkelruimte op hun erven. Niet alleen, in

het geval van schaalvergroting, voor grotere stallen en schuren, maar ook, in het geval van ketenverbreding, voor de verwerking van producten of nieuwe functies en, in het geval van ketenverdieping, voor bijvoorbeeld bio raffinage en energiewinning. Of, wanneer een agrarisch bedrijf wordt stopgezet, voor bijvoorbeeld een extra woning of andere functies om het stoppen financieel mogelijk te maken. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord Holland, de ligging van het erf in de omgeving en de economische, maatschappelijke en ruimtelijke bijdrage van de ontwikkeling aan die omgeving. Om meer ontwikkelruimte te kunnen bieden worden in de toekomst voor schaalvergroterende bedrijven met een agrarische hoofdfunctie ook grotere bouw blokken toegestaan. Ook hierbij geldt dat daarbij gestuurd wordt op beeldkwaliteit, zodat de vergroting van het bouwblok bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Bovendien is de maximale maatvoering geregeld in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening.

Voor de voorliggende uitbreiding is in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 als 'toetsingscriteria landbouw' aangegeven dat de ontwikkelruimte voor schaalvergroting moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Overige criteria, met betrekking op sociale duurzaamheid zijn niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling. De ontwikkeling gaat niet uit van het ontplooiën van recreatieve activiteiten en verbreding van de landbouwactiviteiten.

3.3.2. Het Vierde Gewas: nieuwe economische dragers

Het beleidskader voor Het Vierde Gewas is laatstelijk in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid is algemeen gericht op het leveren van een bijdrage voor het creëren van nieuwe bedrijfsmogelijkheden voor agrariërs. Agrarische bedrijvigheid is in de gemeente lange tijd de belangrijkste economische basis geweest. Haarlemmermeer is de laatste dertig jaar snel verstedelijkt en economisch gegroeid. Daardoor is de agrarische bedrijfsvoering steeds verder onder druk komen te staan. De landbouwsector speelt op deze ontwikkeling in door hetzij verdere schaalvergroting en verlaging van de kostprijs, hetzij met verbreding van de klassieke landbouwactiviteiten.

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

3.3.3. Agrarisch landschap in perspectief

Op 19 maart 2013 is het beleidskader 'Agrarisch landschap in perspectief' vastgesteld door de gemeenteraad. Doel van dit nieuwe agrarische beleid is het borgen van een economisch sterke agrarische sector en een vitaal platteland in balans met haar omgeving. Dit moet worden bereikt door het faciliteren van de agrarische sector en het stimuleren van de maatschappelijke en landschappelijke rol.

Dit beleid geeft geen gedetailleerd ruimtelijk beleidskader, maar biedt, waar mogelijk, ruimte voor ondernemerschap door het inzetten van een drietal scenario's:

1. Landbouw primair als productiefactor;
2. Landbouw als drager van multifunctioneel landschap;
3. Landbouw als onderdeel van groter (bedrijfs-)concept.

Het is niet de bedoeling dat deze scenario's worden toegepast op bepaalde gebieden in Haarlemmermeer. Dat zou niet passen bij het uitgangspunt dat de agrarisch ondernemer zelf kiest welke bedrijfsstrategie het beste bij zijn of haar kwaliteiten, bedrijf, omgeving en tijdsgeest past. Het uitgangspunt is dat de verschillende bedrijfsstrategieën naast elkaar in de verschillende gebieden in Haarlemmermeer mogelijk zijn.

Loonbedrijf Roodenburg B.V. houdt zich al meer dan 50 jaar bezig met akkerbouwwerkzaamheden en agrarisch loonwerk. Overige werkzaamheden zijn o.a. het onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen, plantsoen/gazon aanleg, onderhoud watergangen en grondverzet. Het bedrijf is regionaal actief, opdrachtgevers zijn o.a. provincies, gemeenten, waterschappen, nutsbedrijven en woningbouwverenigingen. Aangezien het werktuigenmaterieel de afgelopen jaren, zowel qua formaat als in aantal, is gegroeid is het wenselijk om een nieuwe werktuigenloods / kapschuur te bouwen. Dit is noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van het agrarisch loonbedrijf.

3.3.4. LandbouwEffectRapportage Haarlemmermeer

In de LandbouwEffectRapportage Haarlemmermeer (2011) wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor het bieden van ontwikkelruimte voor de agrarische ondernemers:

- Zorg voor meer flexibiliteit in de bestemmingen, zodat primaire landbouwbedrijven zich kunnen verbreden en agrogerelateerde bedrijven de ruimte hebben om mee te groeien met ontwikkelingen in de primaire landbouw. Het gaat in veel gevallen om een bredere definitie van de bestemming 'agrarisch' dan momenteel wordt gehanteerd.
- Verruim in nieuwe bestemmingsplannen de bestemming 'agrarisch', zodat ook aan uiteenlopende verbredingsactiviteiten ruimte geboden kan worden.
- Voorkom in de nieuwe bestemmingsplannen (binnen bepaalde voorwaarden) belemmeringen voor bouwblokvergroting en ontwikkeling van grotere of extra bedrijfsgebouwen. Zodoende kan ook ruimte geboden worden aan uiteenlopende verbredingsactiviteiten, maar ook aan schaalvergroting of intensivering van bedrijven.
- Voorkom beperkende regelgeving richting agrarische bedrijven als gevolg van nieuwe ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4: Planbeschrijving

4.1. Nieuwe situatie

Ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de bedrijfsvoering is het wenselijk om een nieuwe werktuigenloods / kapschuur te bouwen aan de noordwestzijde (richting de rijksweg 4) van het bedrijfsp perceel.

In de huidige situatie is reeds een aantal loodsen op het perceel aanwezig. Eén loods fungeert daarbij als opslagloods voor de oogst van het akkerbouwbedrijf. De andere loodsen bieden plaats aan het kwetsbare materieel van het loonbedrijf. Als gevolg van de toenemende omvang van het materieel, zowel qua formaat als qua aantal, zijn deze loodsen echter steeds minder efficiënt bruikbaar, hetgeen de toekomstbestendigheid van het bedrijf belemmert. De bestaande loodsen staan vol met het bestaande machinepark en zijn te klein, te ondiep, voor de nieuwste grote machines.

De toenemende omvang van het materieel wordt onder andere ingegeven door de volgende ontwikkelingen:

- Formaat machines/werktuigen: door groeiende capaciteitsbehoefte en autonome (technische) ontwikkelingen worden machines en werktuigen steeds groter.
- Diversiteit machines/werktuigen: door steeds striktere wet- en regelgeving op arbeidsgebied, door toenemende technische mogelijkheden en door de behoefte aan grotere efficiëntie wordt een groeiend aantal activiteiten machinaal uitgevoerd. De diversiteit aan machines neemt daardoor toe.



Afbeeldingen: de nieuwe loods wordt direct grenzend aan de noordwestzijde van het bestaande bedrijfsp perceel (foto links), in de richting van het dijklichaam van de A4 (foto rechts), gesitueerd.



Om ten gunste van een gezonde toekomstige bedrijfsvoering een voldoende groot assortiment aan geschikte machines op een veilige en professionele manier te kunnen blijven herbergen is het wenselijk om een nieuwe wagenloods te realiseren, welke de werking van de bestaande loodsen en het bedrijf niet zal frustreren. Dit laatste houdt in dat bij de situering van een nieuwe loods rekening gehouden dient te worden met draaicirkels van de machines, de in- en uitgangen van bestaande loodsen en de opslagcapaciteit van het terrein voor eigen landbouwproducten. Op basis van bovenstaande randvoorwaarden is het voor het loonbedrijf niet mogelijk om een nieuwe loods te realiseren binnen het bestaande verharde perceel. In de planvorming wordt daarom uitgegaan van een nieuw te bouwen loods die buiten, maar aansluitend aan het verharde erf, gerealiseerd mag worden. Omdat de exacte situering van de loods nog niet is uitgekristalliseerd biedt het bestemmingsplan door middel van een vergroting van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in combinatie met een bebouwingspercentage enige flexibiliteit ten

aanzien van de situering van de nieuwe loods. Het bestemmingsvlak wordt hiertoe tot 1,1 hectare vergroot door middel van een uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' aan de achterzijde en over de volledige breedte van het bestaande perceel. Binnen dit bestemmingsvlak is een maximum bebouwingspercentage toegestaan van 40%, hetgeen impliceert dat er in totaal 4400 m² aan bebouwing mag worden opgericht. In relatie tot de bestaande situatie, waarin reeds 2900m² aan bebouwing aanwezig is, houdt dit in dat er 1500m² aan extra bouwoppervlak mag worden gerealiseerd. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling betreft dit geen toename van de toegestane hoeveelheid te bebouwen oppervlak, wel betreft het een wijziging van de situering van het toegestane te bebouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen.

Binnen de bestemmingsplanregeling ten behoeve van het initiatief aan de Huigsloterdijk 108 is rekening gehouden met de ruimtelijke eis van landschappelijke inpasbaarheid.

PM nader invullen hoe aan deze eisen is voldaan

Ook aan de eis om de tweede ontsluiting van het perceel, aan de achterzijde van de kavel, bij het toestaan van de nieuwe loods niet te frustreren is in de nieuwe planologische regeling tegemoet gekomen.

PM Idem.

Qua maximum nok- en goothoogte is aansluiting gezocht bij de geldende planologische regels.

Een nadere toelichting op de regels uit het veegbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 6 gegeven.

PM Afbeelding invoegen met uitleg over gewijzigde planologische regeling

4.2. Beeldkwaliteitsplan

PM

Invoegen resultaten zodra de rapportage gereed is

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Algemeen

In het veegbestemmingsplan (*pm naam invoegen*) is de vigerende wet- en regelgeving nader beschreven. In het voorliggende hoofdstuk wordt enkel ingegaan op de locatie-specifieke en milieutechnische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van Loonbedrijf Roodenburg.

5.2. Water

In overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland zal het initiatief worden besproken. Mocht er de noodzaak bestaan tot eventuele watercompensatie dan zal initiatiefnemer hierin voorzien.

PM

Contactpersoon Hoogheemraadschap Rijnland opvragen bij gemeente

Invoegen resultaten overleg

5.3. Bodem

Het bestemmingsplan staat in relatie tot de Huigsloterdijk een andere situering van op te richten bouwwerken mogelijk, doordat de bestemming 'Bedrijf' wordt verruimd. Voor de extra gronden die als gevolg van deze nieuwe regeling in aanmerking komen om bebouwd te worden zal moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit toereikend is voor de beoogde toegestane functies. In het kader van het voorliggende initiatief dient derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

PM

Offerte opvragen

Invoegen resultaten verkennend bodemonderzoek.

5.4. Flora en fauna

Het bestemmingsplan staat ten opzichte van de vigerende planologische regeling een verruiming van verhard oppervlak en een andere situering van bouwmogelijkheden toe. Aangetoond dient te worden dat deze toegestane verruiming van het verharde oppervlak geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna. In het kader van het initiatief dient daartoe een ecologische quickscan uitgevoerd te worden.

PM

Offerte opvragen

Invoegen resultaten ecoscan

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

Ingevolge de vigerende bestemmingsplanregeling geldt ter plaatse van de projectlocatie geen nadere planologische bescherming voor cultuurhistorische en/of archeologische waarden. Een archeologisch bureauonderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

5.6 Geluid

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de snelweg A4 en de verkeersweg over de Huigsloterdijk. Met de bestemmingsplanregeling ten behoeve van het initiatief aan de Huigsloterdijk 108 worden nieuwe geen geluidsgevoelige functies (objecten) toegestaan. De bedrijfsgebouwen die op basis van het bestemmingsplan worden toegestaan hebben als doel om in stalling van machinerie te voorzien, langdurig verblijf van personen ter plaatse van deze gebouwen doet zich niet voor. Nader onderzoek naar akoestische gevolgen naar aanleiding van het wettelijk kader en teneinde te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is in dezen niet noodzakelijk.

5.6. Lucht

De bestemmingsplanregeling ten behoeve van voorliggend initiatief staat ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie een verruiming van het bebouwd oppervlak toe. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplanregeling doen zich echter qua toegestaan te bebouwen oppervlak geen wijzigingen voor. Wel wordt met de bestemmingsplanregeling de situering van het toegestane te bebouwen oppervlak aan bedrijfsgebouwen gewijzigd, hetgeen van invloed kan zijn op de lokale luchtkwaliteit. Het toegestane bebouwingsoppervlak aan te realiseren bedrijfsgebouwen is echter dermate gering dat toepassing kan worden gegeven aan de regeling Niet in betekenende mate (NIBM). Aanvullend toetsing, in de vorm van aanvullend onderzoek, aan de Wet Milieubeheer voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

5.7. Externe veiligheid

Transport gevaarlijke stoffen

Op een afstand van ca. 100 meter van de projectlocatie vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A4. De bestemmingsplanregeling ten behoeve van het voorgenomen initiatief aan de Huigsloterdijk 108 maakt geen kwetsbare objecten mogelijk en leidt niet tot onaantvaardbare veranderingen in risiconiveaus. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoofdaardgastransportleidingen aanwezig. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Dieseltanks

Op het bestaande perceel zijn op een vloestofdichte vloer twee dieseltanks aanwezig van 10.000 liter per stuk ten behoeve van de brandstofvoorziening van het machinepark. In het kader van

externe veiligheid met betrekking tot de dieseltanks is geen nader onderzoek nodig. De voorgestelde ontwikkeling geen invloed op de dieseltanks en de veiligheidssituatie hieromtrent.

Conclusie

De externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.8. Milieuzoneringen

Het loonbedrijf valt niet onder en bevat geen nadere milieuzonering. Ten behoeve van de bestemmingsplanregeling voor de Huigsloterdijk 108 wordt aanvullend onderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.9. Luchtvaartverkeer

Het voorgestelde initiatief ter plaatse van de Huigsloterdijk 108 en de hiertoe op te stellen nieuwe planologische regeling voldoen aan de kaders van het LIB. Geconcludeerd kan derhalve worden dat voorgestelde planologische regeling ten behoeve van het initiatief aan de Huigsloterdijk 108 in relatie tot de gestelde kaders van het LIB ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

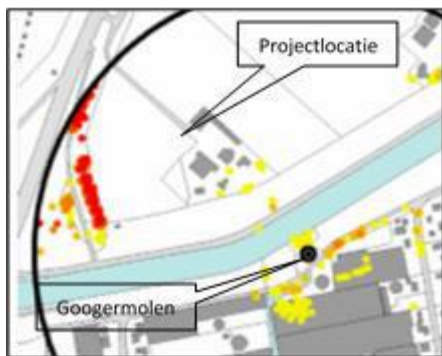
5.10. Molenbiotoop

Het projectlocatie ligt binnen de invloedssfeer van de Googermolen en maakt, zoals is bepaald binnen de vigerende bestemmingsplanregeling, deel uit van de vrijwaringszone-molenbiotoop. De Googermolen, een traditionele windmolen, bevindt zich op circa 250 meter van de projectlocatie aan de overzijde van de ringvaart. Provinciaal beleid, dat is ingebed in de bestemmingsplanregeling, ziet, voor wat betreft het zicht op en de windvang, toe op de bescherming van molens. Middels een Biotooprapport dient aangetoond te worden dat de windvang en zicht op de molen niet wordt beperkt door de bebouwingmogelijkheden die op basis van de bestemmingsplanregeling ter plaatse van de Huigsloterdijk 108 worden toegestaan. De Googermolen bevindt zich binnen de provincie Zuid-Holland. Deze provincie heeft in 2011 voor alle molens een biotooprapport laten opstellen. De ruimtelijke relatie tussen het projectgebied en de molen is sindsdien niet veranderd, waardoor dit biotooprapport als basis voor voorliggende toetsing kan dienen.



Afbeelding: de Googermolen, op het 'oude land', aan de overzijde van de ringvaart.

Uit de molenbiotoop van de Googermolen blijkt dat enkele bomen ter plaatse van het projectgebied in beperkte mate verstorend werken op de windvang van de molen bij wind uit het noorden. Deze verstorende elementen zijn op onderstaande afbeelding met geel weergegeven. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft geen nadelige invloed op de windvang. Op basis van de molenbiotoop kan geconcludeerd worden dat de nieuwe bebouwingsmogelijkheden die met de nieuwe bestemmingsplanregeling worden toegestaan geen extra verstorende werking op het functioneren van de molen zullen hebben. Deze bebouwingsmogelijkheden bevinden zich namelijk in de luwte van bestaande bebouwing en op grotere afstand van de molen. Ook wordt met de nieuwe bebouwingsmogelijkheden aangesloten op de bestaande maximum bouwhoogten, waardoor geen verstorende werking ontstaat.



Afbeelding: Uitsnede molenbiotoop voor de Googermolen. Met kleur zijn de elementen zichtbaar gemaakt die verstorend werken op de windvang en de zichtbaarheid van de molen.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bebouwingsmogelijkheden die op basis van de nieuwe bestemmingsplanregeling worden toegestaan de werking van en het zicht op de molen niet zullen frustreren. De nieuwe bebouwingsmogelijkheden zijn derhalve in relatie tot het functioneren van de molen ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van Loonbedrijf Roodenburg B.V.. De kosten die gepaard gaan met deze ruimtelijke onderbouwing, en de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling zullen voorzien worden van een beantwoording.

PM

Invoegen eventuele resultaten

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Beschrijving plandeel Loonbedrijf Roodenburg

PM

Invoegen beschrijving van het veegplan ter plaatse van het plandeel

HOOFDSTUK 8: MOTIVERING

In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de uitvoeringsaspecten van het plan beschreven. De ontwikkeling levertop ten aanzien van de onderzochte milieukundige onderzoeken (bodem, Flora en Fauna verder invullen). In hoofdstuk 4.3 is de landschappelijke inpasbaarheid aangetoond middels een Beeldkwaliteitsplan.

NB

Tekst aanpassen na beschikbaar komen onderzoeksresultaten / Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het beleid van de verschillende overheden. Deze ruimtelijke onderbouwing kan meegenomen worden in de verder procedure van het bestemmingsplan (naam bestemmingsplan invoeren).