



datum	16 december 2016
kenmerk	47031100 ruimtelijk onderbouwing
project	uitbreiding dressuurstal de dijkhoeve
opdrachtgever	constar beheer
beh. door	de heer ir. v. vizee

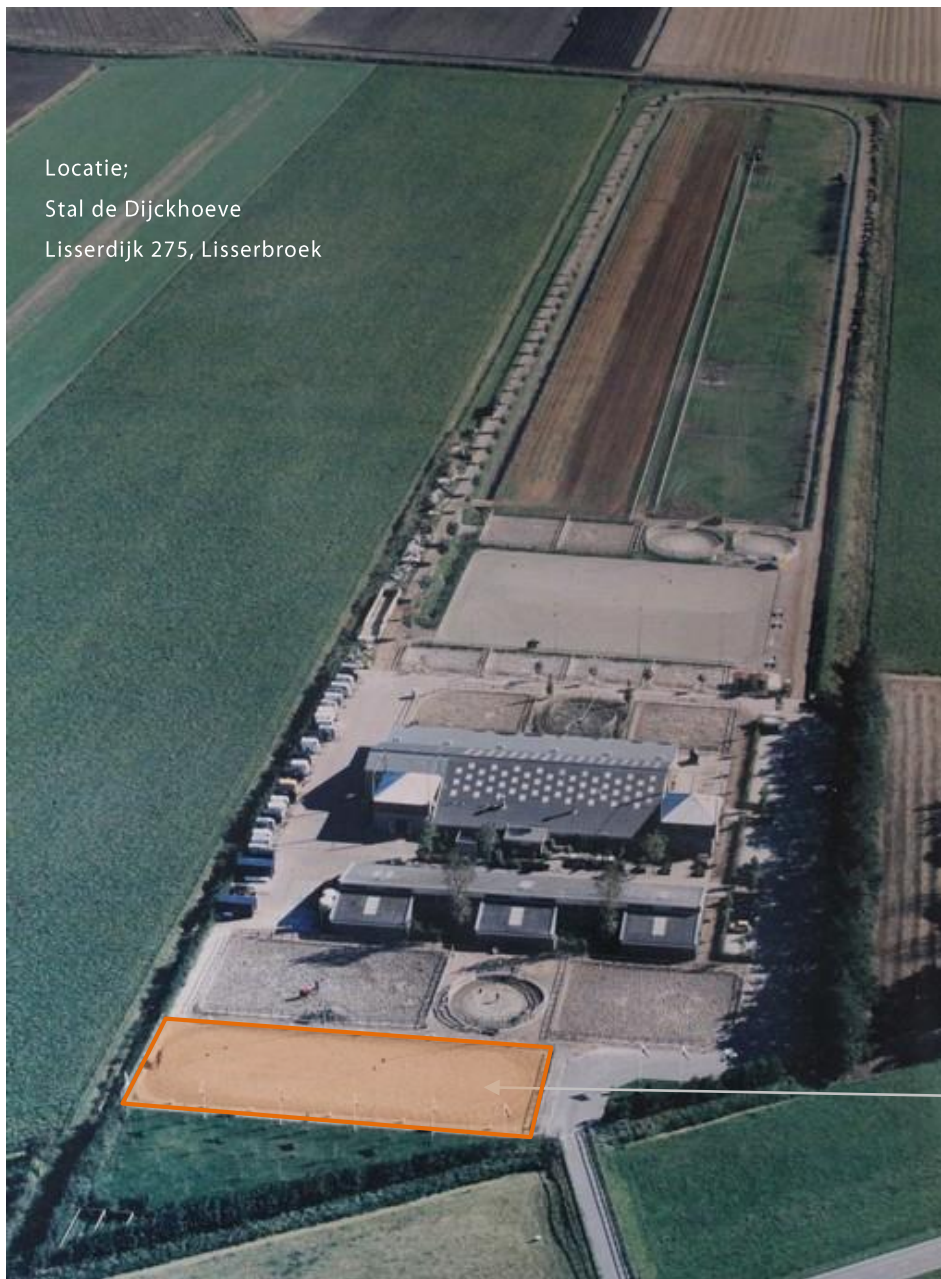
ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Uitvoeringsaspecten	9
3.1	Cultuur en archeologie	9
3.2	Water	9
3.3	Bodem	10
3.4	Flora en fauna	10
3.5	Geluid	10
3.6	Luchtkwaliteit	10
3.7	Externe veiligheid	11
3.8	Geur	11
3.9	Licht	11
3.10	Milieuzoneringen	11
3.11	Luchthavenverkeer	12
3.12	Kabels en leidingen	12
3.13	Milieuhinderlijke bedrijvigheid	12
3.14	Sociale veiligheid	13
3.15	Verkeer en parkeren	13
4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5	Conclusie	14

1 Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de reeds lopende WABO procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van stal De Dijckhoeve. De uitbreiding vindt plaats in de vorm van een overkapping van een bestaande paardenbak aan de voorzijde van de stallen. De hierna beschreven ruimtelijk onderbouwing laat zien dat alle ruimtelijk aspecten zijn meegewogen om tot een verantwoorde ruimtelijke inpassing te komen.



Locatie;
Stal de Dijckhoeve
Lisserdijk 275, Lisserbroek

Voorgestelde locatie
overkapping

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

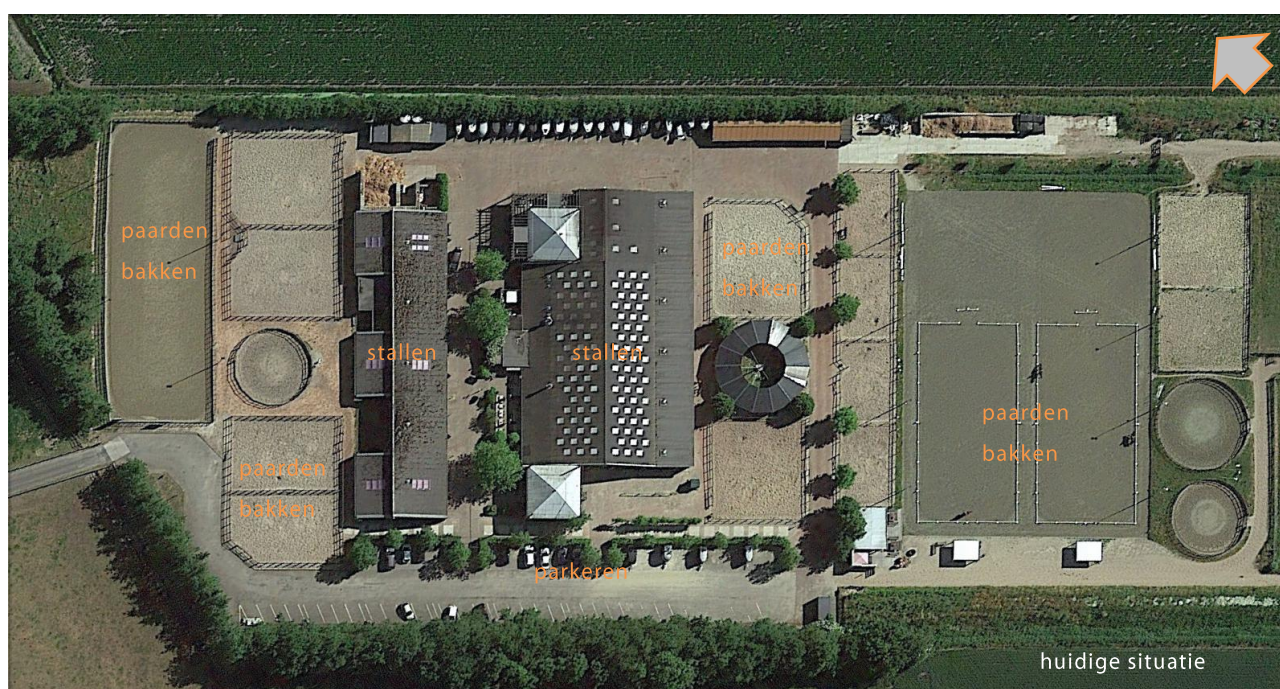
Dressuurstal De Dijkhoeve is gelegen aan de rand van de Haarlemmermeerpolder. Op het buitengebied aan de zijde van Lisserbroek. Het is gelegen op een lang, smal perceel van ca. 7 ha, waarbij de bebouwing geconcentreerd aan de Lisserdijk is gelegen en de openheid met paardenweiden en renbaan op het achterterrein.



Het perceel is alleen bereikbaar vanaf de Lisserdijk en wordt rondom omsloten door weilanden.

De bebouwing op het voorterrein bestaat momenteel uit twee hoofgebouwen en sluit aan bij de omliggende bebouwing in de tweede zone langs de dijk. Als eerste een smal gebouw met voornamelijk stallen en daarachter een grote manege ook met stallen. Rondom deze stallen zijn een aantal open paardenbakken aangelegd met een zand ondergrond. Verder op het achterterrein sluit de kavel aan bij de omliggende weilanden. Daar zijn paardenweiden gesitueerd met gras begroeiing.

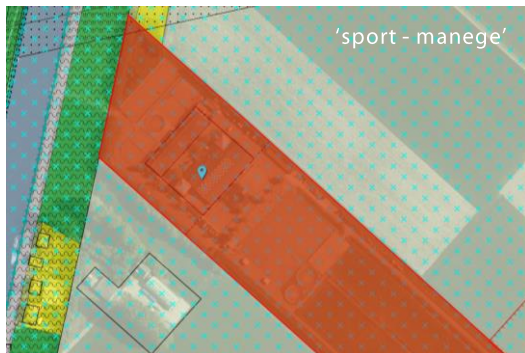




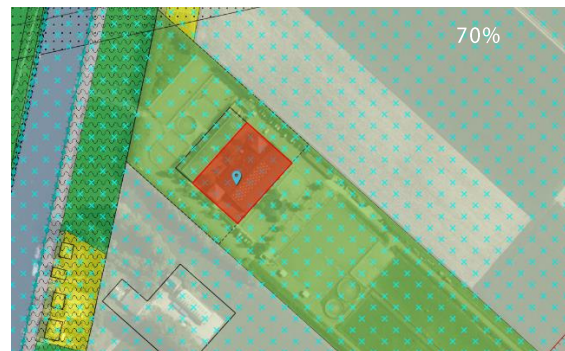
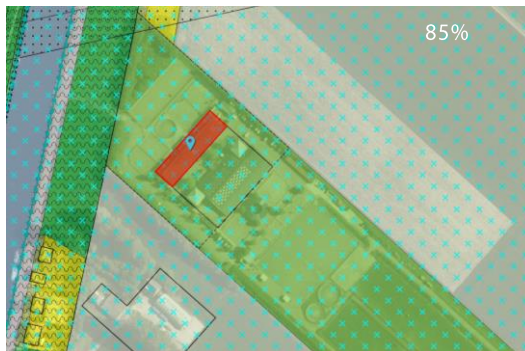
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied - zuid" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het gehele perceel heeft als bestemming 'sport- manege' meegekregen.

Op het voorste gedeelte is ook de bestemming 'horeca' van kracht.



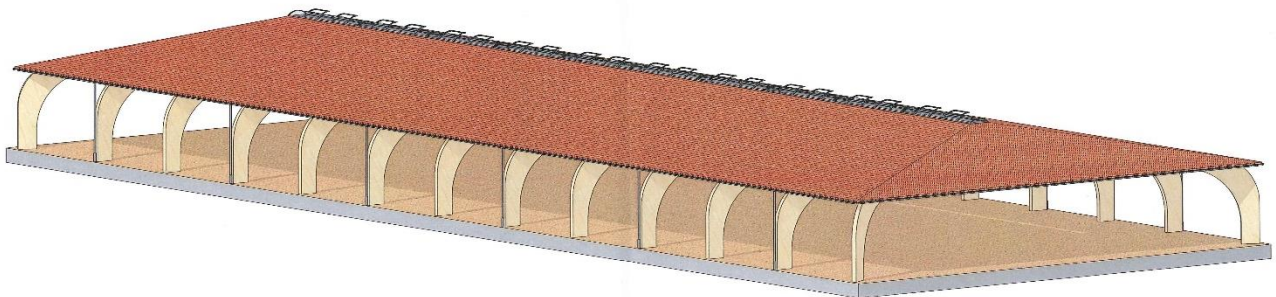
Als bebouwingsvlak zijn twee contouren aangegeven. Aan de voorzijde, rondom de smalle stal geldt een bebouwingspercentage van 85% en een maximale bouwhoogte van 6 meter. T.p.v de manege geldt een bebouwingspercentage van 70%. Hierop mag maximaal 9 meter hoog gebouwd worden met een maximale goothoogte van 6 meter.



2.3 Toekomstige situatie

Voor de economische ontwikkeling van stal De Dijckhoeve is naast de twee bestaande stallen ook de behoefte om een overkapping te realiseren boven een reeds bestaande paardenbak. De wens om deze overkapping te realiseren komt voort uit de behoefte van de gebruikers die hun paard bij de manege op stal hebben staan en gebruik maken van de faciliteiten die de manege biedt. Gebruikers stellen hogere eisen aan de faciliteiten die een manege biedt. Eén daarvan is de mogelijkheid om op het buitenterrein een plek te hebben om 'droog' te kunnen rijden op hun paard. Gebruikers van de manege willen niet meer in de openlucht in de regen rijden. Als deze overkapping niet wordt gerealiseerd zullen de klanten elders onderdak zoeken voor hun paard waar deze faciliteit wel wordt aangeboden.

De overkapping bestaat uit een aantal houten spanten met daarop een rood-oranje stalen bedekking. Het dak heeft een maat van 61,5 bij 22 meter en heeft een nokhoogte van 5,5 meter. (zie ook de bouwkundige tekening)



De locatie van de te realiseren overkapping past niet binnen het huidige bouwvlak, maar ligt wel in de zone waar langs de dijk bebouwing plaats vindt. Voor een volwaardige bedrijfsvoering eigentijdse is de realisatie buiten dit bouwvlak noodzakelijk. Binnen andere delen van het bestemmingsplan zijn ontheffingsmogelijkheden omschreven waarbij bijvoorbeeld binnen een beperking van 150 m² een maximale goothoogte van 3 en een maximale van 6 meter toch een bebouwing buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden. Qua hoogte past deze ontwikkeling wel, maar met een oppervlakte van 1353 m² gaat deze over de gestelde 150 m² heen. Echter gaat het in dit geval alleen om een overkapping zonder wanden en een bouwkundige vloer. Ook binnen de definitie 'bouwwerk geen gebouwen zijnde' wordt een maximale hoogte van 6 meter gesteld.

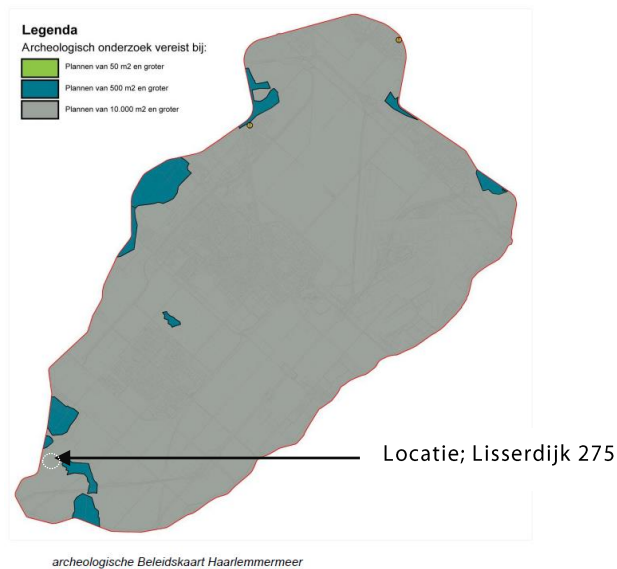
Deze voorgestelde overkapping past binnen de bebouwing langs de Lisserdijk. Met name woningen hebben zijn hier in de eerste zone (boven) langs de dijk geplaatst. In de tweede zone, direct daarachter vindt met name bedrijf- / agrarische bebouwing plaats. De huidige bebouwing van de stal past daar goed binnen. Omdat de voorgestelde overkapping binnen die zone wordt gerealiseerd, zal ook deze zich voegen in de omliggende bebouwingen langs de dijk,

Zie ook de bijgevoegde situatie tekening.



3 Uitvoeringsaspecten

3.1 Archeologie en cultuurhistorie



In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat er op deze locatie geen archeologisch onderzoek vereist is omdat het voorgenomen bouwplan kleiner is dan 10.000 m² (zie bijgevoegde beleidskaart) de voorgenomen overkapping heeft een oppervlakte van 61,5 x 22 meter = 1353 m².

3.2 Water

Voor het bestemmingsplan is door het Hoogheemraadschap van Rijnland een waterstructuurvisie opgesteld. De voorgestelde bouwplannen hebben geen invloed op de uitgangspunten uit dit rapport. Hemelwater van het geplande afdak wordt geloosd op het omliggende open water. De toe te passen stalen dakbedekking heeft geen negatief effect op de kwaliteit van het te lozen hemelwater.

3.1 Bodem

De functie en het gebruik van de grond onder het geplande afdak is een paardenbak. Passend binnen de bestemmingsplan functie "sport – manege". Met het geplande afdak zal het gebruik van deze grond niet veranderen. Omdat de uitbreiding voorziet in alleen een overkapping en er geen bouwkundige vloer wordt aangelegd is een milieukundig bodemonderzoek niet van toepassing.

3.4 Flora en Fauna

De functie van de grond onder de voorgenomen overkapping zal door de uitbreiding niet wijzigen. De ruimte is momenteel ook ingericht als paardenbak, waar de ondergrond een speciale zandlaag heeft gekregen en waar plantengroei op dat deel ongewenst is. Derhalve heeft deze uitbreiding ook geen invloed op de aanwezige Flora en Fauna.

Wel is denkbaar dat door de extra overkapping vleermuizen en zwaluwen ook hier extra onderdak gaan vinden.

3.5 Geluid

Op de locatie zijn geen externe geluidsbronnen of functies die van invloed zijn op het huidige gebruik van de grond onder de geplande overkapping. Ook is er met de totstandkoming van de voorgestelde overkapping geen verandering van de eventuele geluidsproductie omdat de functie onveranderd blijft.

3.6 Luchtkwaliteit

Gezien het gebruik van deze locatie en de voorzetting hiervan heeft de luchtkwaliteit zoals gesteld in het bestemmingplan geen invloed op de voorgestelde overkapping.

3.7 Externe veiligheid

Op de locatie is geen aanwezigheid van gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op de externe veiligheid. Ook zijn er vanuit de omgeving geen risico's die de veiligheid in gevaar zouden kunnen brengen.

3.8 Geur

Omdat er met de voorgenomen bouw van het afdak geen functieverandering plaats vindt, heeft deze dan ook geen invloed op eventuele geurhinder.

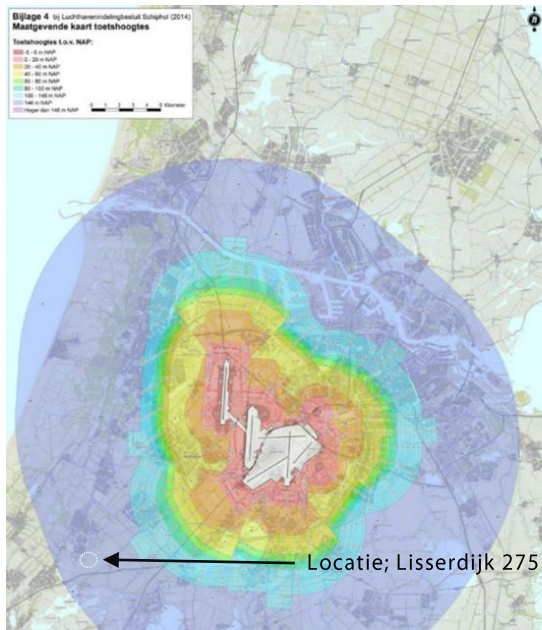
3.9 Licht

Omdat er met de voorgenomen bouw van het afdak geen functieverandering plaats vindt, heeft deze dan ook geen invloed op eventuele lichthinder.

3.10 Milieuzonering

Zoals ook vanuit het bestemmingsplan is geconcludeerd zijn er geen bedrijven en voorzieningen die hinder veroorzaken voor andere functies in het buitengebied. Ook de manege past in dit beeld en deze wordt met de geplande overkapping niet anders.

3.1.1 Luchthavenverkeer



De locatie ligt in het gebied waar vanwege het luchtvaartverkeer een hoogtebeperking is tot 150 meter.

Zowel de aanwezige bebouwing als de voorgestelde uitbreiding zijn niet in strijd met dit Luchthavenindelingbesluit. De voorgestelde overkapping heeft een maximale hoogte van 6 meter. De aanwezige functies en bebouwing leveren geen belemmeringen op voor de veiligheid van en rond de luchthaven Schiphol.

3.1.2 Kabels en leidingen

Lisserdijk 275 heeft een eigen nuts-aansluiting. Voorafgaand aan de benodigde / beperkte graafwerkzaamheden voor de overkapping zal door de uitvoerende partij een inventarisatie worden gedaan van eventueel op deze plek lopende kabels en leidingen.

3.1.3 Milieueffectrapportage

In het kader van de voorgenomen bouw van de overkapping vindt geen activiteit plaats waar het opstellen van een milieueffectrapport of het beoordelen van gevolgen van deze activiteiten voor het milieu, vanuit dit bestemmingsplan verplicht wordt gesteld.

3.14 Sociale veiligheid

De gehele stoeterij bevindt zich op eigen, af te sluiten grondgebied. Overdag is er veel bedrijvigheid rond en in de gebouwen van personeel en bezoekers die hier bezig zijn met het verzorgen van de paarden en het beoefenen van de paardensport. Dit zocht voor voldoende sociale veiligheid rond het bestaande gebouw, maar ook de nieuw te bouwen overkapping. Door het open karakter van de overkapping (geen zijwanden) verandert er niets aan de huidige zichtbaarheid op het terrein.

3.15 Verkeer en parkeren

Verkeer

Aan de logistieke afhandeling van alle vervoersstromen op en om het terrein zijn met de komst van de voorgestelde overkapping geen veranderingen.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de huidige situatie is hier ruimschoots in voorzien. Niet alleen parkeerplekken voor personeel en bezoekers, ook is er vol op ruimte voor stalling van paardentrailers. De nieuw te bouwen overkapping heeft geen invloed op de benodigde parkeercapaciteit, omdat de onderliggende functie van paardenbak niet verandert.

4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Planschade

Planschade rondom deze ontwikkeling is niet te verwachten.

Economische uitvoerbaarheid

Met de realisatie van de voorgestelde overkapping sluit de manege aan bij de wensen van de gebruikers / bezoekers van de manege. Daarmee wordt terugloop van gebruikers / bezoekers voorkomen en daarmee ook eventuele reductie van de inkomsten. De realisatie is een initiatief van de manege zelf en deze is daarmee ook verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is reeds de bouwkundige tekening ingediend.

5 Conclusie

Door de situering tussen de bestaande stal bebouwing en de zone met omliggende langs de Lisserdijk en met inachtneming van de maximale goot- en nokhoogte van 3 en 6 meter zoals elders in het bestemmingsplan wordt gehanteerd, is de realisatie van deze overkapping goed denkbaar. Functieverandering op dit deel van het perceel is niet aan de orde.