

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 22 juli 2013
ontvangen aanvraag van

MeerGrond vof
M van der Voet
Rijnlanderweg 1239
2153KB Nieuw-Vennep

Omgevingsvergunning

voor het realiseren van een gedeelte van recreatiegebied Park21 op het terrein van MeerGrond Vof, op de locatie Rijnlanderweg 1239 te Nieuw-Vennep. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0017011.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en voorschriften deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- planologisch strijdig gebruik (met een goede ruimtelijke onderbouwing)
- uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (uitgebreide procedure).

De uitgebreide procedure is van toepassing, omdat één of meerdere van bovenstaande activiteiten genoemd worden in artikel 3.10 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 22 juli 2013 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 31 juli 2013 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 4 weken. Op 15 augustus 2013 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 15 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan niet voldeed aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk gebied ". De grond had daarin de bestemming 'Agrarische doeleinden II', waar - in beperkte omvang per agrarisch bedrijf - agrarisch bedrijfsbebouwing was toegestaan. Het slibdepot is nadien gerealiseerd met gebruikmaking van een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Intussen is het bestemmingsplan Buitengebied Midden vastgesteld en in werking getreden. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is het aanwezige depot bestemd tot Bedrijf - Baggerspeciedepot. De beoogde functies, alle met een recreatief karakter, voldoen niet aan deze Bedrijfsbestemming;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruiselgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3;
- een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de ruimtelijke onderbouwing van MeerGrond Vof van 28 november 2013 (documentnummer DOE13-7087-RAP-009b) als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien de volgende motivering:

De aanvraag betreft het aanleggen van een deel recreatiegebied, dat de komende jaren onderdeel wordt van Park21 met mogelijkheden voor extensieve recreatie. De ontwikkeling betreft 27 ha park, gerealiseerd op de volledige locatie van het gronddepot MeerGrond. Naast de Spoorlijn Hoofddorp-Leiden wordt een heuvel van 18 meter hoog als uitkijkplek ontwikkeld. De aanwezige gerijpte baggerspecie in het depot is geschikt om te verwerken tot grondlichaam-uitkijkheuvel. de uitkijkheuvel gaat onderdeel uitmaken van de inrichting van en wordt landschappelijk ingepast in Park21. Het park heeft een openbaar toegankelijke groenstructuur. Naast het recreatieve netwerk van wandelpaden, fietspaden en skatebanen is ruimte voor sport, spel en overige voorzieningen. Ook zal er een mountainbike-parcours worden gerealiseerd. De uitkijkheuvel biedt, met een profiel zoals al opgenomen in het Masterplan Park21, de mogelijkheid om een gevarieerd en uitdagend parcours aan te leggen. Het doel is om dit parcours uiteindelijk te verbinden met de overige planonderdelen in Park21. Dit laatst gebeurt door middel van een brug over de spoorlijn Hoofddorp-Leiden. Deze brug valt echter buiten deze aanvraag. Het park zal na verwijderen van het huidige gronddepot vlak worden afgewerkt op ongeveer oorspronkelijk maaiveld, in aansluiting op de omliggende maaiveldhoogte. Er is dus een tweedeling in het plangebied:

- het vlakke deel van het plangebied is voor 'tijdelijk' gebruik totdat op termijn het onderdeel leisure uit het Masterplan Park21 wordt ingevuld. De definitieve invulling dient in een later stadium van planvorming te worden onderzocht op milieueffecten. Ideeën voor de tijdelijke invulling zijn een bloemenweide, agrarisch gebruik, een verkeerstuin, dagrecreatie olifantengras, landzeilen en paintball.
- de uitkijkheuvel met haar functies en paden vormt een definitieve bestemming;

In diverse beleidsstukken wordt al gewag gemaakt van de wens/plannen voor de ontwikkeling van een bijna Haarlemmermeer-breed gebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep tot een park. In het rijksbeleid, blijkend uit bijvoorbeeld 'Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040' en 'Structuurvisie Randstad 2040', staan opmerkingen van de strekking dat de groen-blauwe structuur een prominente plaats toekomt in het metropolitane landschap van dit deel van de Randstad. In de 'Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek' van de provincies NH en ZH in opdracht van het rijk wordt een tekort aan recreatie- en natuurgebieden vastgesteld. Het maken van een park tussen de twee grootste kernen van Haarlemmermeer kan bijdragen aan een oplossing. En in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' staat het gebiedsdeel dat nu aan de orde is, aangemerkt als 'metropolaan landschap' met 'gecombineerde landbouw'.

Tevens maakt de tekst van deze structuurvisie er melding van dat de provincie een aantal transformatiegebieden aanwijst. Het Park 21e eeuw is daar een van, op grond van de groeiende behoefte aan recreatiemogelijkheden.

Volgens het Masterplan Park21, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2011, is Park21 een groot en gevarieerd landschap voor recreatie. Het parkgebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep biedt niet alleen recreatiemogelijkheden voor bewoners van deze twee kernen, maar wordt ook gezien als een belangrijke schakel in de gemeentelijke en regionale groenstructuur. Als schakel tussen de landgoederen en bossen in de binnenduinstrand in het westen en de Westeinderplassen in het Groene Hart oostelijk van Haarlemmermeer heeft Park21 een belangrijke verbindende ecologische functie. Met het Park21 wordt dan ook een nieuw landschap gecreëerd in de metropoolregio. Het slibdepotgebied is onderdeel van deelgebied 4 van Park21.

In de 'Structuurvisie Haarlemmermeer 2030', vastgesteld door de gemeenteraad op 18 oktober 2012, is tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep een multifunctioneel metropolaan, grootstedelijk park aangegeven (Park21). Het is een gebied dat nu nog wordt gedomineerd door akkerland. Ruim een derde van het park krijgt een nieuwe groene, parkachtige invulling.



Bij de aanvraag is de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gevoegd. In dit stuk is nog uitgegaan van de agrarische bestemming. Echter, zoals eerder vermeld, is intussen het bestemmingsplan Buitengebied Midden in werking. Dat geeft ter plaatse de bestemming 'Bedrijf – Baggerspeciedepot' aan. Dat is een volstrekt andere uitgangssituatie voor een milieubeoordeling, uiteraard veel gunstiger. Strikt genomen was de gedane beoordeling niet verplicht. Niettemin is het goed om door dit rapport te weten dat systematisch aandacht is geschonken aan alle m.e.r.-relevante aspecten. Dat zijn: natuur, bodem en water, landschap, cultuurhistorie, archeologie, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Op al deze aspecten is de beoordeling gunstig. Logisch is dat veel aandacht is gegeven aan bodem en water. Dat zijn elementen die buiten het ruimtelijk advies een eigen beoordelingsregime hebben.

Archeologie:

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de 'Nota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer'. De MeerGrond-locatie ligt in een gebied met volgens de nota een lage verwachtingswaarde. Voor ontwikkelingen met een omvang vanaf 10.000 m² is nader archeologisch onderzoek vereist. Echter de geplande werkzaamheden reiken niet tot in de ongestoorde bodem. In dat geval hebben de werkzaamheden geen gevolgen voor de eventueel aanwezige archeologische waarden en is het niet nodig om een archeologisch onderzoek te doen of om voorwaarden daarover te verbinden aan de vergunning.

Landschap:

Het Masterplan Park21 geeft aan dat alle erven aan de Rijnlanderweg een groen kader krijgen. Feitelijk is het aan de Rijnlanderwegzijde van het MeerGrond-gebied een rommeltje, met veel buitenopslag tot aan de weg. Ook al behoort alleen een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg tot het aanvraag-gebied, verdient het aanbeveling dat ook langs de ontsluitingsweg groen komt.

Maar omdat dat 'erf' noch van de gemeente noch van de aanvrager is, is groenaanplant in het voorliggende besluitgebied niet afdwingbaar en niet opportuun.

Bodem:

Er is een plan van aanpak gemaakt met afspraken over de kwaliteit van de bodem en de maatregelen die getroffen worden. Dat is gevat in een ondertekende overeenkomst tussen aanvrager en gemeente. Zo zullen de heuvels die gemaakt worden, worden voorzien van industriegrond en de bovenste laag zal worden voorzien van schone grond. Voor de omgevingsvergunning kan hiermee worden volstaan. Afgaande hierop heeft de bodemspecialist gesteld, dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de uitvoering van dit plan. Het plan betreft overigens voornamelijk het ophogen van de gronden, op het graven van enkele nieuwe watergangen na.

Beoordeling over het geheel van de inrichting:

Het gaat om de realisatie van een recreatiegebied met, in een bp dat het Buitengebied Midden opvolgt, de nieuwe bestemming Recreatie. In de provinciale structuurvisie is het landelijk gebied. Er wordt echter geen bebouwing voorgesteld in de aanvraag, wel is er op de tekeningen van het Basisinrichtingsplan (pagina 11) sprake van een picknickplaats annex speelplek. Uitvoering van dat inrichtingsplan betekent dat de bestaande bebouwing die ten dienste is van het depot, wordt weggehaald.

Inrichting van het gebied is conform Masterplan Park21, behalve de weg schuin over het perceel vanaf de parkeerplaats naar de heuvel achter op het terrein. Deze is bedoeld om vooralsnog het achterste gedeelte van het perceel te ontsluiten, met gebruikmaking van betonplaten. Die zijn later makkelijk weg te halen als de gronden eromheen ontwikkeld worden (via aanvraag fase 2) voor het Park.

Beëindiging van het depot is gunstig voor de bewoners van de Rijnlanderweg. De werkzaamheden in het depot stoppen immers. Overlast is vooral het geraas van de machines op het terrein. De vrachtwagens komen al enige jaren via een (tijdelijke) weg langs het spoor. Die route is bestemd in het bp Buitengebied Midden. Het vlakke deel van het gebied zal op basis van deze aanvraag een voorlopige invulling krijgen. In zijn ruimtelijke onderbouwing noemt de aanvrager als mogelijke functies: agrarisch, bloemenweide, olifantsgras, dagrecreatie, verkeerstuin, landzeilen en paintball.

De parkeerplaats die op ongeveer 130 van de weg ligt, blijft bestaan. Die meet ongeveer 20 x 40 meter. Gelet op de aard van het voorziene recreatieve gebruik van het MeerGrond-gebied en de omvang van het gebied, is de verwachting blijkens de mer-beoordeling dat de verkeersaantrekkende werking minimaal zal zijn. En mocht sprake zijn van het houden van een evenement, dan is daarvoor een aparte vergunning nodig en kan daarin zo nodig een nadere regeling worden getroffen.

- de gemeenteraad heeft op 21 oktober 2010, zoals genoemd in artikel 6.5 Bor, categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is;
- de gewenste activiteit valt onder categorie 3 'Algemene voorzieningen', het plan is een project voor de aanleg en ontwikkeling van natuur en recreatie en behoeft geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro is voor deze aanvraag anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Haarlemmermeer en Meergond be- en verwerking van baggerspecie V.O.F.;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning voor dit onderdeel verleend kan worden.

Uitvoeren van een werk (aanleg)

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub b Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren zoals dat bij een bestemmingsplan is bepaald;
- de uitvoering van het werk (aanleggen gedeelte van Park21) niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Midden, omdat de aanleg van een park niet past binnen de bestemming Bedrijf - Baggerspeciedepot;

- de ruimtelijke onderbouwing van MeerGrond Vof van 28 november 2013 (documentnummer DOE13-7087-RAP-009b) als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- dat voor het gebied waar de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd het Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling van kracht is;
- dat het op grond van artikel VII van de planvoorschriften verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders op de gronden aangegeven plankaarten "Bouwhoogte beperking", genummerd 1 H tot en met 6H, de gevraagde werkzaamheden uit te voeren;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:11 Wabo;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning voor dit onderdeel verleend kan worden.

Bekendmaking en Terinzagelegging

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor wordt gevolgd moet worden, voorbereid volgens de Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Tussen 28 maart 2014 en 9 mei 2014 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Dit ontwerpbesluit wordt op 27 maart 2014 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en de Staatscourant.

Hoofddorp,
verzonden, Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de gemeentesecretaris,
voor deze,
de teammanager Vergunningen,

E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- 1 gewaarmerkte tekeningen
- rapportages, foto's gewaarmerkt A t/m G
- start- en gereedmelding

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. cluster Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

Voorschriften

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [datum verleend] op de locatie Rijnlanderweg 1239 te Nieuw-Vennep.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn. Indien van toepassing dienen eveneens aanwezig te zijn, de andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan. Op verzoek moeten deze stukken aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (Bouwbesluit 1.23);
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens wij het straatpeil hebben aangegeven en de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet. Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met de cluster Handhaving en Toezicht, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, tel 0900- 1852 (Bouwbesluit 1.24);
- Als er monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen aanwezig zijn op de bouw/slooplocatie moet u rekening houden met de bescherming van deze bomen. Daarbij moet u denken aan maatregelen tegen het verdichten of afgraven van de grond bij de wortels, het afschermen van de stam en/of kroon van de boom. Indien u monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen beschadigt zullen wij de herstelkosten op u verhalen conform de bomenverordening (2010) van de gemeente Haarlemmermeer. Bij vragen kunt u contact opnemen met team Beheer Openbare Ruimte (0900-1852).
- Als er bemaling moet gaan plaatsvinden bij een bouw (bronbemaling) waarbij u meer dan 1 m3 grondwater/uur onttrekt dan moet u dat op grond van de Waterwet melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In sommige gevallen heeft u zelfs een vergunning nodig. Meer informatie kunt u vinden op www.rijnland.net en dan bij e-loket. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht. Meer informatie kunt u vinden op www.haarlemmermeer.nl en dan Digitale balie.

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen.

- Deze omgevingsvergunning is slechts verleend voor de activiteiten die genoemd zijn in het besluit. Mogelijk heeft u nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project. Denkt u daarbij aan het volgende:
- Als bij slopen van een bouwwerk meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een sloopmelding nodig als bedoeld in Bouwbesluit 2012';
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.
- In het broedseizoen mogen geen broedende vogels worden verstoord. De zorgplicht van de Flora & Faunawet vereist dat dieren ten allen tijde de gelegenheid moet worden geboden om zichzelf in veiligheid te brengen. Houdt u hier rekening mee bij de uitvoering van uw project.



- Nutsbedrijven: Voordat met de bouw begonnen wordt dient contact opgenomen te worden met de nutsbedrijven voor het invoeren en/of bouwen op of over kabels en leidingen zoals gas, water, elektra, radio/televisie en telecommunicatie. Nadere inlichtingen: www.klic.nl en www.aansluitingen.nl.
- Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van te voren melden dat een andere persoon het vergunde project zal gaan uitvoeren.

Hiervoor hebben wij de volgende gegevens nodig:

- o Naam en adres van de vergunninghouder
- o Nummer van deze omgevingsvergunning
- o Naam en adres bedrijf en naam contactpersoon en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden
- o Beoogd tijdstip dat de omgevingsvergunning geldt voor bovengenoemd persoon. (artikel 2.25 Wabo en artikel 4.8 Bor)