



Wijzigingsplan

**BUITENGEBIED MIDDEN
1^E WIJZIGING**

toelichting

Oktober 2016



Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2016
gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. DOEL EN PLANVORM	1
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	1
1.4. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	1
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. BEGRENZING PLANGEBIED	3
2.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	4
3.1. BELEIDSKADER	4
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	5
4.1. NIEUWE SITUATIE	5
4.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	6
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	7
5.1. INLEIDING	7
5.2. WATER	7
5.3. FLORA EN FAUNA	7
5.4. MILIEUZONERING, LICHTHINDER	7
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	8
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	8
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	8
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	9
7.1. OPZET REGELS EN VERBEEELDING	9
7.2. REGELS	9

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Midden” is het perceel Rijnlanderweg 1252 bestemd tot “Agrarisch”; een (groot) deel daarvan heeft tevens de functieaanduiding glastuinbouw. Daarnaast ligt het in een zone met de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerszone – lib’.

De eigenaar van het perceel wil een bestemming waar een paardenhouderij is toegestaan en de mogelijkheid daarvoor de benodigde bedrijfsbebouwing te realiseren. Op 25 april 2015 is daartoe een verzoek gedaan om gebruik te maken van een in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Midden’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Deze bevoegdheid houdt in dat het college van B&W op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het plan binnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels kan wijzigen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om op het perceel Rijnlanderweg 1252 een paardenhouderij te realiseren.

1.2. Doel en planvorm

Dit wijzigingsplan heeft als doel een paardenhouderij mogelijk te maken aan de Rijnlanderweg 1252 in Nieuw-Vennep. Middels een functieaanduiding op de verbeelding kan daarnaast het bestaande glastuinbouwbedrijf gehandhaafd blijven.

1.3. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Midden’ dat op 4 juli 2013 is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ en is voorzien van een aanduiding ‘glastuinbouw’; tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerszone - Lib’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor volwaardige agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering met uitzondering van onder andere glastuinbouwbedrijven. Het realiseren van een paardenhouderij is in deze bestemming mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

1.4. Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.6.3 is geregeld dat de bestemming ‘Agrarisch’ gewijzigd kan worden in de bestemming ‘Agrarisch - Paardenhouderij’. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- b. er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen;
- c. de wijziging mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren dient op het eigen perceel te worden ingericht;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Dit wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

1.5. Planproces

Terinzagelegging

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en van deze terinzagelegging is vooraf kennis gegeven in de Informeer, de Staatscourant en langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijze over het plan kenbaar maken.

Vaststelling en beroep

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college van Burgemeester en wethouders een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

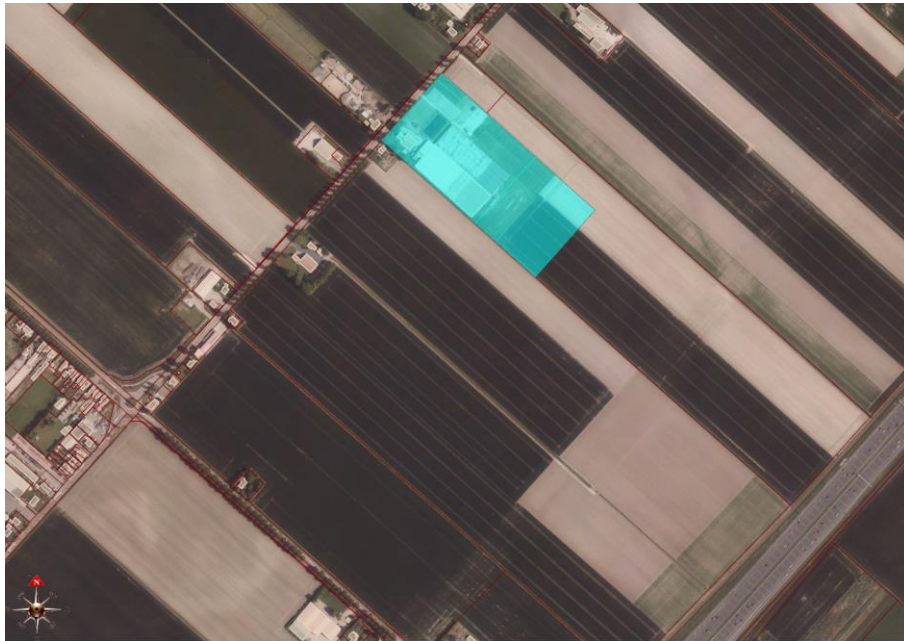
1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting 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 bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen 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 in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Begrenzing plangebied

Het perceel Rijnlanderweg 1252 ligt aan de oostzijde van de Rijnlanderweg op circa 700 meter ten noordoosten van de Vennepeweg. Het perceel is circa 150 meter breed en circa 350 meter diep en heeft een oppervlak van ruim 5 hectare. Het wijzigingsplan ziet op de lichtblauw geaccentueerde percelen hieronder.



2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Met de introductie van de wijzigingsbevoegdheid is een paardenhouderij in principe als passend in de agrarische structuur beoordeeld. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' zijn de mogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven beperkt ten opzichte van het voorgaande planologische regime (b.p. Landelijk Gebied) vanwege het provinciale concentratiebeleid ten aanzien van glastuinbouw. Daarnaast is het beschikbare areaal te gering om een volwaardig glastuinbouwbedrijf te kunnen uitoefenen. Aanvrager heeft met een bedrijfsplan aangetoond dat een paardenhouderij wel levensvatbaar is.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Beleidskader

Gelet op de beperkte omvang van het wijzigingsplan is er geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid. Voor afwegingen ten aanzien van dit beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'. Dit bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld en de betrokken rijksdiensten en de provincie Noord-Holland hebben geen aanleiding gezien om tegen de betreffende opgenomen wijzigingsbevoegdheid te ageren.

In aanvulling op hetgeen vermeld is in hoofdstuk 3 van het moederplan, is het volgende beleid van toepassing.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangegeven dat geen uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is toegestaan. Met het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' is hier rekening mee gehouden. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Agrarisch - Paardenhouderij' opgenomen.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Nieuwe situatie

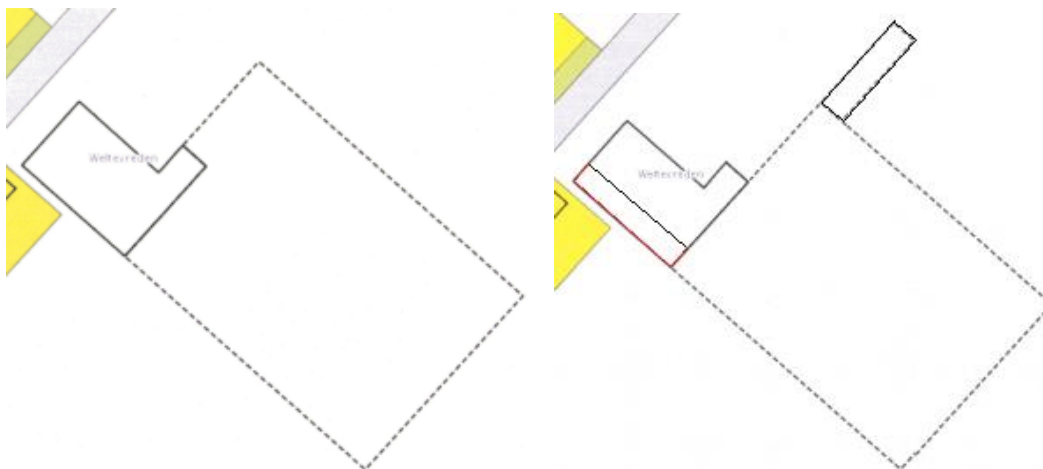
Aanvrager wil de bedrijfsvoering versterken door verbreding daarvan. Men wil dit bereiken door een deel van de percelen te gaan gebruiken voor het houden van ongeveer 30 paarden, die zijn 'gepensioneerd'.

Aanvrager heeft de gemeente eerder om een advies daarover gevraagd, waarop positief is gereageerd (dossiernummer 2013/161).

Om de daarvoor benodigde huisvesting op de gewenste plek mogelijk te maken, moet het bouwvlak aan de Rijnlanderweg 1252 aangepast worden en is het nodig de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar 'Agrarisch - Paardenhouderij'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het huidige functieaanduidingsvlak 'glastuinbouw' heeft een onbenut oppervlak dat ook in de toekomst niet gebruikt zal gaan worden, omdat de ligging hiervan uit oogpunt van bedrijfsefficiëntie niet goed benut kan worden. Dit vlak ligt tussen de kassen en het waterbassin in. Onderstaand is dat vlak weergegeven.



Huidige bouwvlak en functieaanduiding (gestippeld)

gewenst bouwvlak

Het niet gebruikte deel van het vlak met de functieaanduiding 'glastuinbouw' wil aanvrager verplaatsen naar de plek waar de gewenste schuur moet komen.

De functieaanduiding 'glastuinbouw' geeft slechts mogelijkheden voor bouw van kassen; aanvrager wil echter stalruimte bouwen voor een paardenhouderij.

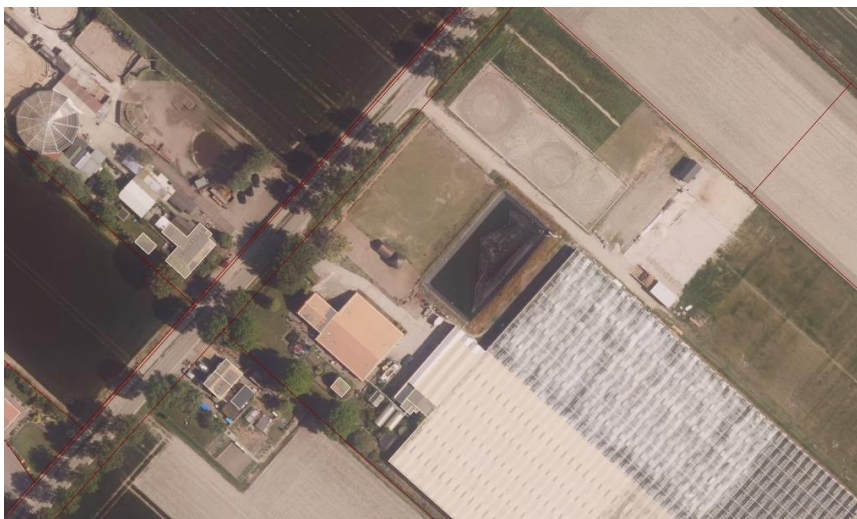
Dit bestemmingsplan heeft tot doel de vorm van het bouwvlak aan te passen aan de gewenste situering van de toekomstige stalruimte; daarbij wordt geen uitbreiding van bebouwingsoppervlakte mogelijk gemaakt

Dat bouwvlak is voorzien van een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen, omdat de dichtstbijzijnde woningen van derden (Rijnlanderweg 1240) op meer dan 90 meter afstand staan zodat geur, geluid en ander hinder niet valt te verwachten, terwijl voor paardenhouderijen op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand geldt van 50 meter.

De wijziging heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, omdat een kwekerij dagelijks producten moet afvoeren met vrachtwagens, waarvan geen sprake is bij een paardenrusthuis. Het betreft geen manege, maar enkel het houden van ongeveer 30 paarden, die zijn 'gepensioneerd'.

Er is ruim voldoende plaats voor parkeren op eigen terrein, zodat omwonenden geen parkeeroverlast kunnen ondervinden. Het bouwvlak is groot genoeg voor de gewenste schuur. Door aanplanting van een groenvoorziening, zoals is aangegeven in het verzoek van aanvrager, zal er tevens sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



Huidige situatie

4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Bebouwing

Aanvrager wil voor de huisvesting van de 'gepensioneerde' paarden ten noordoosten van de kassen een schuur bouwen. De nu gewenste bebouwing wordt niet hoger dan circa 4 meter, wat past binnen de regels voor de gewenste bestemming.

Gebruik

Vooralsnog blijven de bestaande kassen gehandhaafd. Een deel van het terrein is al ingericht met voorzieningen voor het houden van paarden; zo zijn onder meer een niet-overdekte paardenrijbak en een mestopslag aanwezig.

Verkeer, Ontsluiting

Het perceel heeft al een goede ontsluiting op de Rijnlanderweg; parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein ruimschoots aanwezig.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Midden.

De benodigde onderzoeken zijn al uitgevoerd ten behoeve van het moederplan. Deze zijn ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk, omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen ziet op de wijziging van de bestemming in “Agrarisch – Paardenhouderij”.

5.2. Water

Het bouwvlak wordt slechts qua vorm gewijzigd, waardoor er geen sprake zal zijn van toename van bebouwing.

Conclusie

Doordat het bebouwde oppervlak niet toeneemt, is geen watercompensatie nodig.

5.3. Flora en fauna

Ter plaatse van de is sprake van agrarisch grondgebruik. De kans op het voorkomen van ecologische waarden is daarom gering. Uit de natuurtoets die is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat er alleen algemeen beschermde zoogdiersoorten en amfibiesoorten voorkomen. Het open landbouwgebied is ongeschikt voor vleermuizen.

Wel kunnen er zwaar beschermde soorten voorkomen in de watergangen. In verband met de realisatie van de paardenhouderij vinden echter geen werkzaamheden in de watergangen plaats. Ter plaatse worden geen natuurwaarden gecreëerd die aantrekkelijk zijn voor vogels.

Conclusie

Op basis van de Flora- en faunawetgeving zijn geen zodanige belemmeringen dat de realisatie van een paardenhouderij op voorhand in planologisch opzicht niet mogelijk of onaanvaardbaar zou zijn.

5.4. Milieuzonering

Op grond van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” geldt voor paardenhouderijen een richtafstand van 50 meter, die moet worden aangehouden tot naburige woningen. De dichtstbijzijnde woning van derden staat op circa 90 meter afstand.

Conclusie

De oprichting van een paardenhouderij vormt geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan (daaronder wordt ook een wijzigingsplan verstaan) een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet verplicht, omdat dit wijzigingsplan geen betrekking heeft op één van de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen (bouw)plannen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' is getoetst in het overleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor eenieder.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

Regels en verbeelding zijn samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel-)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Regels

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels.

In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregel.

De grond in het plangebied is bestemd tot "Agrarisch - Paardenhouderij". Die grond is voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk gericht op de handel in en/of de bewaring van paarden, daaronder mede begrepen het africhten en trainen van paarden. Binnen de bestemming zijn in het bouwvlak gebouwen toegestaan op een afstand van minimaal 5 m¹ achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde daarvan en met een goot- en bouwhoogte van 6 en 12 m¹. Het oppervlak van de agrarische bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch gebruik. Ten behoeve van de realisatie van de paardenhouderij is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke artikelen uit het moederplan 'Buitengebied Midden' van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 bevat de slotregel. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.