

RUIMTELIJK ADVIES WABO

Aanvraagnummer: 22417
Betreft: bouw restaurant Oude Kruisweg 2 in Cruquius
Steller: Carien Blankestijn

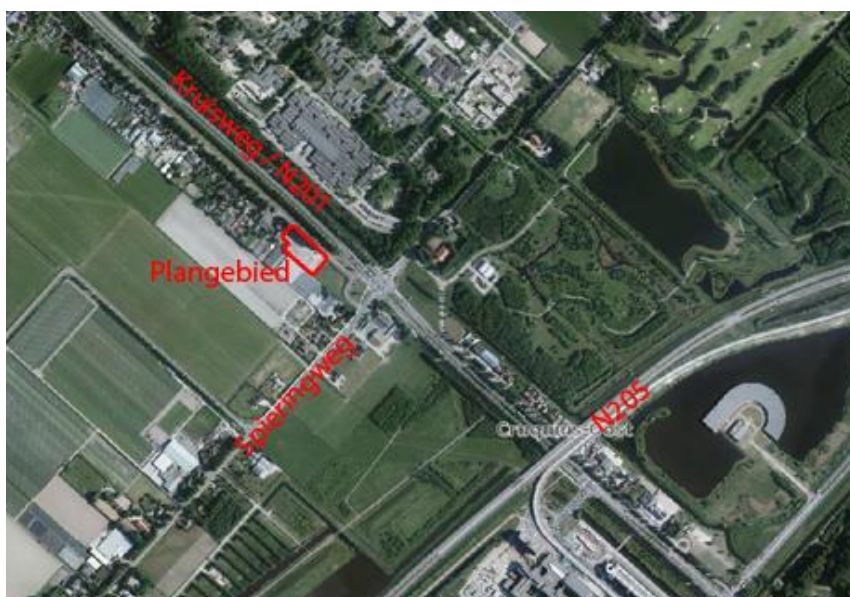
Datum: 1 juni 2015
Bijlage: ruimtelijke onderbouwing

Verzoek

Op 7 oktober 2014 is een verzoek om Omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een restaurant op Oude Kruisweg 2 in Cruquius.

Eerder is de bouw van een restaurant als initiatief bij de gemeente ingediend. Daaropvolgend is in januari 2014 door de gemeente in principe ingestemd met het initiatief. Daaropvolgend ligt nu de aanvraag Omgevingsvergunning.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



locatie Oude Kruisweg 2 (plangebied)

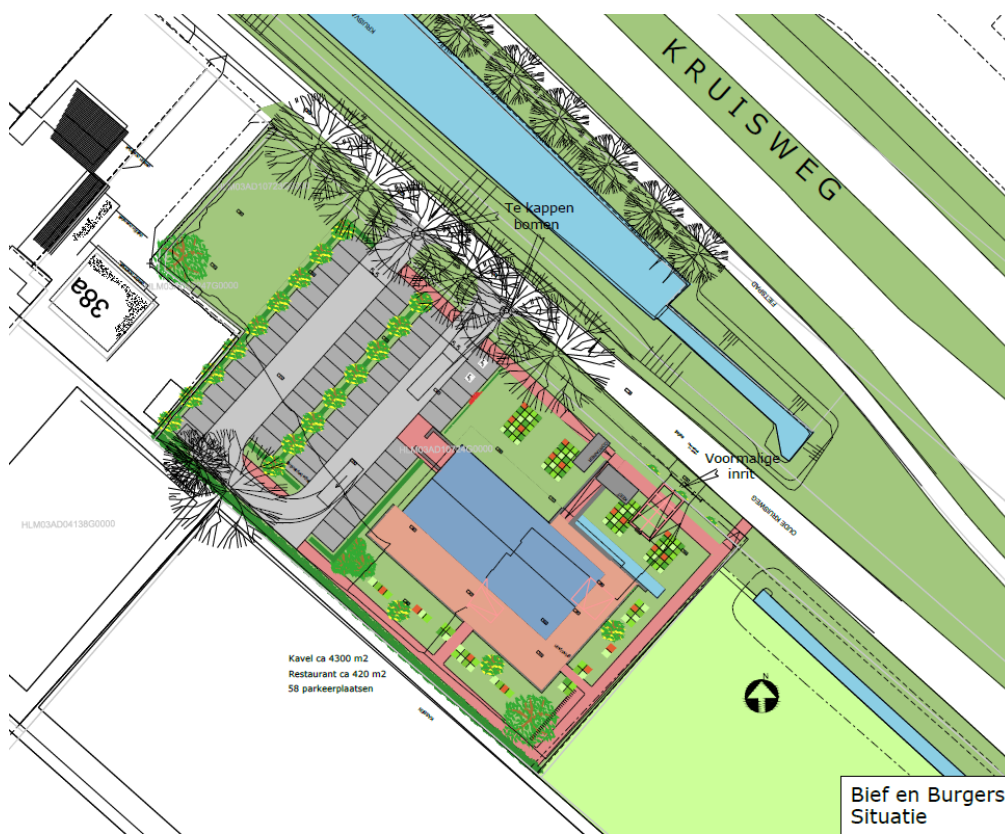
Situatie

Het verzoek betreft de bouw van een beef&burgers restaurant voor maximaal 100 bezoekers. Het gebouw ligt aan de oostzijde van het perceel. Het heeft een oppervlakte van 420 m², een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 6,30 meter. Aan de zuidoostzijde van het gebouw is een terras gesitueerd.

Aan de westzijde van het perceel worden 58 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten behoeve van de realisatie van de in- en uitrit moeten twee bomen worden gekapt. Deze worden op het terrein gecompenseerd.

Het restaurant ligt op 30 meter van de inrichtingsgrens van een paardenhouderij en op ruim 50 meter van de daadwerkelijke stallen. Het ligt op een afstand van 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning Oude Kruisweg 38a. De afstand van het parkeerterrein tot deze woning is 14 meter.



Inrichting locatie Oude Kruisweg 2

Bestemmingsplantoets

De gronden zijn bestemd in het bestemmingsplan 'Cruquius' met de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is aan de westzijde een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Een relatief groot deel van het perceel valt buiten het bouwvlak.

De verzoek past qua functie, qua situering van de bebouwing en qua bouwhoogte niet in de geldende bestemming.

Beleidstoets

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie valt de locatie binnen 'Bestaand bebouwd gebied'. De geldende bedrijfsbestemming laat immers al bebouwing toe. Het ligt in het gebied in het westen van Haarlemmermeer dat is aangegeven als 'Transformatie – meervoudig'.

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 ligt de locatie nabij het gebied Haarlemmermeer West dat is aangewezen als zoekgebied mix wonen, water en groen, en nabij bestaand recreatiegebied en bestaand woongebied.

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is de optie is opgenomen voor een centrale ontsluiting voor Cruquius op de N201, midden door het gebied ten westen van de Spieringweg. Het laatste half jaar zijn de eerste nadere onderzoeken hiernaar gestart.

In 2009 is een beleidsnota voor horeca vastgesteld. Daarin is opgenomen dat behalve horeca in aangewezen gebieden, ook bij relevante objecten/locaties horeca kan worden nagestreefd als een toeristisch recreatieve (horeca)ontwikkeling.

In het in 2012 vastgestelde gemeentelijk beleid 'Aanvaardbaarheid en verantwoording groepsrisico externe veiligheid' worden nieuwe initiatieven met personen-aantrekkende werking binnen 80 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen geweerd. Het college is bevoegd om in bijzondere gevallen

medewerking te verlenen. Het perceel is gedeeltelijk gesitueerd in deze 80 meter zone van de route op de N201. Hierop is nader onderzoek verricht.

Ruimtelijke beoordeling

Bouwplan

De huidige bestemming Bedrijf 2 met een relatief klein bouwvlak van 400 m² en veel open grond, biedt geen mogelijkheden voor rendabel gebruik. Het perceel kent een verleden van leegstand c.q. braakliggende grond en strijdig gebruik. Op dit moment is sprake van braakliggende grond.

Het bouwplan heeft een voetprint van 14x30 meter. De oppervlakte van ruim 400 m² is niet veel meer het bestemmingsplan aan bebouwing toelaat.

De situering is aan de oostzijde van het perceel, omdat daarmee de invloed op nabijgelegen woningen en andere activiteiten het geringst is. Het geschetste kleinschalig restaurant in één bouwlaag met kap voegt zich goed in de ruimtelijk structuur van de Oude Kruisweg en kan een accentfunctie hebben nabij de kruising Spieringweg/N201.

Gezien de ligging nabij de winkelboulevard Cruquius en nabij recreatiegebieden past dit verzoek binnen het beleid dat bij relevante objecten/locaties een horecaontwikkeling kan worden nagestreefd.

Externe veiligheid

Onderzoek naar de externe veiligheid laat zien dat door de realisatie van het restaurant er weliswaar een toename is van het van het groepsrisico, echter dit blijft 47 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. In samenspraak met en op advies van de veiligheidsregio en de gemeente zijn het terrein en gebouw zo ontworpen dat de impact van een eventuele explosie zo klein mogelijk is.

Het groepsrisico voor deze ontwikkeling is aanvaardbaar. Ondanks de gedeeltelijke ligging binnen 80 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen kan gezien het afgestemde ontwerp medewerking worden verleend.

Verkeer

Als gevolg van de realisatie van het restaurant zullen er 104 auto's per dag extra zijn. Op dit moment zijn er ongeveer 500 autobewegingen per dag. Dit is een relatief beperkt aantal, wat past binnen de capaciteit van de Oude Kruisweg en de Spieringweg. In het kader van het Uitvoeringsprogramma 2014 van het Deltaplan Bereikbaarheid zijn vanwege de bereikbaarheid van Cruquius maatregelen genomen om de doorstroming Spieringweg-Kruisweg/N201 te verbeteren.

Gezien het geringe aanbod, de verspreide verkeersbelasting en de afstand van de aansluiting op de Spieringweg tot het kruispunt met de N201, wordt de verkeersafwikkeling door deze ontwikkeling niet verstoord.

Opgemerkt dient te worden dat het laatste half jaar de eerste nadere onderzoeken naar een mogelijke centrale ontsluiting van Cruquius op de N201 zijn gestart. Uitvoering van deze optie kan betekenen dat de kruising Spieringweg/N201 in de toekomst komt te vervallen. Voor de bereikbaarheid van het restaurant betekent dit een andere ontsluitingssituatie. Voor de beoordeling van dit initiatief heeft dit geen gevolg.

Parkeren

Op grond van de parkeernormen zijn 48 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het bouwplan voorziet in 58 parkeerplaatsen. De inrichting en toegang van het parkeerterrein ook in samenhang met bevoorrading voldoen aan een goede toegankelijkheid van het terrein. De toegang voor het fietsparkeren is apart van de autotoegang, wat bijdraagt aan de veiligheid.

Geluid

Akoestisch onderzoek naar geluidhinder vanwege de inrichting op omliggende woningen, wijst uit dat voldaan wordt aan de normen voor de gemiddelde geluidsniveaus en maximale (of piek-) geluidsniveaus. Wettelijk gezien hoeft stemgeluid niet te worden meegerekend. In het kader van een goede ruimtelijk ordening is dit aspect wel brekend. Het onderzoek wijst uit dat ook hiermee de geluidsnormen niet worden overschreden.

Geur

Nabij de inrichting is een paardenhouderij gevestigd.

In het kader van geurhinder speelt de vraag of hier ruimtelijk gezien sprake is van de bebouwde kom. In dat kader wordt afgewogen dat de locatie naast het uiteinde van het bestaande lint doch het restaurant is gesitueerd op ongeveer 50 meter afstand van de laatste woning van dat lint en naast het toekomstige restaurant weer vrije ruimte ligt.

In een Rapport Geurhinder is de aanvraag beschouwd in relatie tot de geurhinder vanwege het stallen van paarden ten opzichte van gevoelige objecten (waaronder beschouwd ook een restaurant). Uitgangspunt daarbij is dat het restaurant buiten de bebouwde kom ligt, waarbij een normafstand geldt van minimaal 50 meter ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat.

De meest dicht bij de paardenhouderij gelegen woning ligt op een afstand van ongeveer 6 meter en beperkt het bedrijf al in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Het restaurant op ruim 50 meter afstand en schaadt dus niet de bedrijfsvoering van de paardenhouderij.

Gezien de afstand van ruim 50 meter wordt voldaan aan de normafstand die geldt buiten de bebouwde kom.

Overigens is aannemelijk dat gezien de nabij de paardenstal gelegen woningen waarmee in de bedrijfsvoering van de betreffende manege al rekening moet worden gehouden, ter plaatse van het restaurant sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Overig

Het perceel ligt buiten veiligheidszones vanwege buisleidingen, vanwege inrichtingen of vanwege vliegverkeer.

De aspecten water, flora en fauna, en bodem kennen geen bijzonderheden en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag en in voorkomend geval onderzoeksrapporten, wordt nader op de verschillende aspecten ingegaan.

Conclusie ruimtelijke beoordeling

Op grond van de voorgaande beoordeling wordt een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven voor deze aanvraag.

Dit ruimtelijk advies is vastgesteld in de staf ruimte van 1 juni 2015.

De ruimtelijke beoordeling kan integraal worden opgenomen in het ontwerpbesluit ten behoeve van deze omgevingsvergunningaanvraag. Daarnaast staat ten behoeve van de digitale kennisgeving van het uiteindelijk te nemen besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, een plancontour gereed voor plaatsing op ruimtelijkeplannen.nl.