



Nieuwenhuis Buitenleven, loods IJweg 1338

26 juni 2018

M.J. Hoogeslag

RHOM Omgevingsmanagement - Alingcamp 43, Heeten

T: 06 17 158 359 **E:** info@rhom.nl **W:** www.rhom.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Procedure	4
1.4	Afstemming met andere procedures	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Landschappelijke inpassing	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Verkeer en parkeren	14
4.4	Geluid	14
4.5	Natuur	15
4.6	Bodem	16
4.7	Waterparagraaf	16
4.8	Luchtkwaliteit	16
4.9	Externe veiligheid	17
4.10	Milieueffectrapportage	18
5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2	Economische uitvoerbaarheid	20
6	Conclusie	21
7	Bijlagen	22
	Bijlage 1: Advies werkgroep ruimtelijke advisering	23
	Bijlage 2: Situatietekening	24
	Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

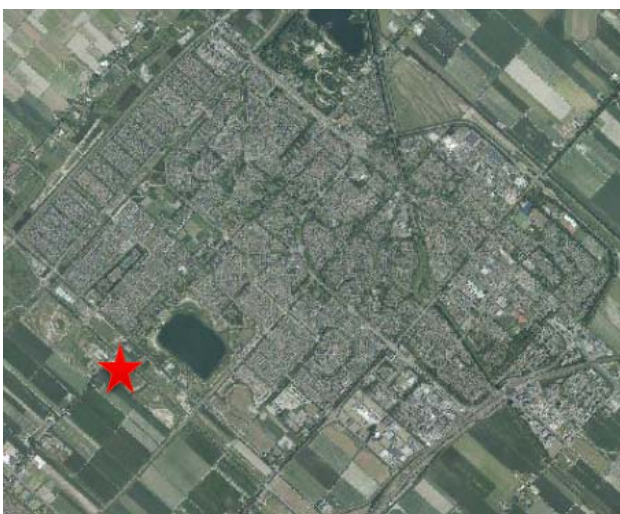
Nieuwenhuis Buitenleven is gevestigd aan de IJweg 1338 te Nieuw-Vennep. Het bedrijf is gespecialiseerd in producten en advies voor een optimale tuinervaring. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bestrating, blokhutten, overkappingen, tuinmeubelen en verlichting. Deze producten worden gepresenteerd in een showroom en daarnaast ook geleverd via de webshop. Verder is Nieuwenhuis Buitenleven toeleverancier voor hoveniersbedrijven.

Veel tuinmaterialen worden nu nog buiten opgeslagen, voordat ze aan de consument of aan een hoveniersbedrijf worden afgeleverd. Dit betekent dat de nieuwe materialen (soms een paar weken) in de regen en zon liggen, voordat deze kunnen worden afgeleverd. Dit is van invloed op de kwaliteit van de te leveren producten. Het tuinhout verkleurt bijvoorbeeld snel doordat het buiten ligt. Nieuwenhuis Buitenleven heeft daarom plannen om een loods te realiseren op haar bedrijfslocatie. Dit initiatief is voorgelegd aan de gemeente Haarlemmermeer en de werkgroep ruimtelijke advisering heeft een positief advies uitgebracht voor dit initiatief.

Aangezien de beoogde locatie van de loods gelegen is buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (buitenplanse afwijking). Een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' kan volgens artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alleen worden verleend indien sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Om dit aan te tonen dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel van Nieuwenhuis Buitenleven, gelegen direct ten zuiden van Hoofddorp. Het bedrijf is gevestigd aan de IJweg 1338 te Nieuw-Vennep. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn globaal weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Procedure

Aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning (ook wel projectomgevingsvergunning genoemd). Bij omgevingsvergunningen wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat in dit geval wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan en de ontwikkeling niet past binnen de "kruimelgevallen" zoals deze in het *Besluit omgevingsrecht* (artikel 4 van Bijlage II) zijn opgenomen, bestaat er geen mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden die toereikend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Er bestaat daarom geen mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo. Dit betekent dat medewerking door het bevoegd gezag alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ook in het advies van de gemeente Haarlemmermeer is aangegeven dat de uitgebreide procedure van toepassing is. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; het onderhavige document voorziet hierin.

Een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening kan kaderstellend zijn voor ruimtelijke beleidskeuzes en/of -afwegingen die vergelijkbaar zijn met een bestemmingsplan. Daarom is in de Wabo vastgelegd dat de gemeenteraad een *Verklaring van geen Bedenkingen* dient af te geven, vóórdat een besluit wordt genomen over een omgevingsvergunning (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor). In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Afstemming met andere procedures

Naast de onderhavige procedure voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is voor de bouw van de loods ook een omgevingsvergunning aangevraagd voor het onderdeel 'bouwen'. Conform het uitgangspunt van de Wabo wordt voor beide onderdelen één omgevingsvergunning aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een beknopte omschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Daarna komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid (maatschappelijk en economisch) aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte geconcludeerd of afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Nieuwenhuis Buitenleven is gelegen direct ten zuiden van Hoofddorp, aan de IJweg 1338 te Nieuw-Vennep. Direct ten noorden van het bedrijf (aangrenzend) bevindt zich tuincentrum 'Ranzijn tuin en dier'. Aan de overzijde van de IJweg bevindt zich een paardencentrum en rondom het bedrijf zijn enkele woningen gelegen. De woning aan de IJweg 1338 wordt bewoond door de eigenaar van Nieuwenhuis Buitenleven.

Het bedrijf is verder gelegen in het polderlandschap tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Dit gebied wordt aangeduid als Park21. Met een oppervlak van maar liefst 1.000 hectare, wordt Park21 hét groene, recreatieve centrum van de polder en een aantrekkelijke bestemming in de regio. Het is een metropolitaans park, bedoeld voor intensief én veelzijdig gebruik, voor vertier en vermaak, rust en ontspanning.

Nieuwenhuis Buitenleven is gespecialiseerd in producten en advies voor een optimale tuinervaring. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bestrating, blokhutten, overkappingen, tuinmeubelen en verlichting. Deze producten worden gepresenteerd in een overdekte showroom van 2.500 m² en een showtuin van 1.500 m² die op het terrein aanwezig zijn. Op het terrein bevinden zich verder een parkeerplaats, groenzone en buitenopslag. De huidige situatie bij Nieuwenhuis Buitenleven kan worden afgeleid uit de luchtfoto die in figuur 2.1 is weergegeven.



Figuur 2.1: Bestaande situatie Nieuwenhuis Buitenleven

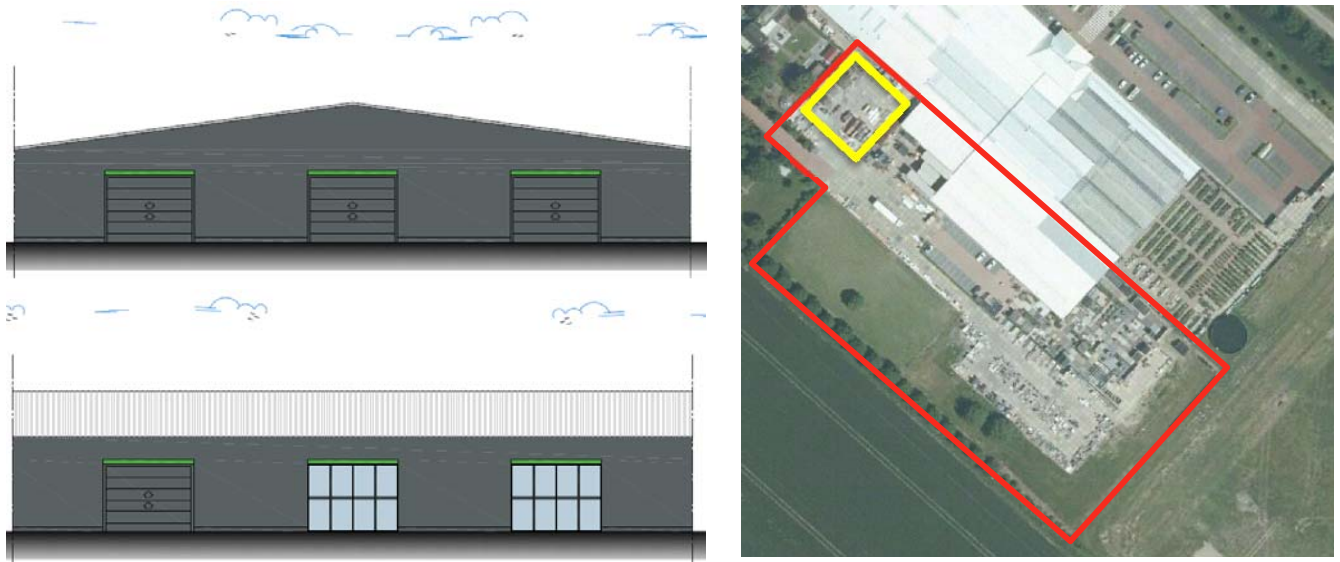
2.2 Toekomstige situatie

Veel tuinmaterialen worden nu nog buiten opgeslagen, voordat ze aan de consument of aan een hoveniersbedrijf worden afgeleverd. Dit betekent dat de nieuwe materialen (soms een paar weken) in de regen en zon liggen, voordat deze kunnen worden afgeleverd. Dit is van invloed op de kwaliteit van de te leveren producten. Het tuinhout verkleurt bijvoorbeeld snel doordat het buiten ligt. Nieuwenhuis Buitenleven heeft daarom plannen om een loods te realiseren op haar bedrijfslocatie.

De loods krijgt een oppervlak van circa 900 m². De bebouwing wordt gerealiseerd op een locatie waar in het verleden al een schuur van 150 m² aanwezig was. De hoogte van de loods bedraagt 6 meter en de goothoogte bedraagt 4 meter. Door de bebouwing te situeren achter de woonbebouwing, is deze nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving.

De loods zal gebruikt worden voor de opslag van materialen en producten. Detailhandel vindt niet plaats vanuit de loods en ook het aantal parkeerplaatsen zal niet wijzigen. In figuur 2.2. is een dwarsdoorsnede weergegeven van de te realiseren loods en is de beoogde locatie van de loods weergegeven. Nieuwenhuis Buitenleven heeft haar plannen ook voorgelegd aan de gemeente Haarlemmermeer. De gemeente Haarlemmermeer heeft per email

aangegeven dat de werkgroep ruimtelijke advisering een positief advies heeft uitgebracht over het initiatief (zie bijlage 1). Voor nadere details over de terreinindeling en de te realiseren bebouwing wordt verwezen naar de situatietekening in bijlage 2.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie, dwarsdoorsneden (links) en beoogde locatie (in geel op luchtfoto)

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep, Park 21 deelgebied 1', dat op 4 oktober 2012 onherroepelijk is geworden. De locatie van Nieuwenhuis Buitenleven heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel-tuincentrum'. De activiteiten van Nieuwenhuis Buitenleven zijn passend binnen deze bestemming. De voorgenomen bouw van de loods is echter niet mogelijk binnen de kaders van dit geldende bestemmingsplan, aangezien de locatie is gelegen buiten het bouwvlak. Nieuwe gebouwen zijn namelijk alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Om de bouw van een loods buiten het bouwvlak mogelijk te maken, wordt daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Verder kent het bestemmingsplan geen dubbelbestemmingen of aanduidingen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

3 Beleidskader

Het geldende bestemmingsplan staat niet toe dat er nieuwe bebouwing wordt opgericht buiten het bouwvlak. In dit hoofdstuk wordt daarom bij de toetsing of de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen bestaand beleid met name ingegaan op het beleid dat een relatie heeft met deze strijdigheid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland vast.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Daarnaast wordt (boven-)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld. Het onderhavige plan dat betrekking heeft op de bouw van een loods is niet in strijd met de nationale belangen die in de SVIR worden genoemd.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening & Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het plan van Nieuwenhuis Buitenleven betreft een kleinschalige ontwikkeling, in de vorm van een loods van 900 m² die buiten een bestaand bouwvlak wordt gerealiseerd. Daarnaast vindt de ontwikkeling volledig plaats op het bestaande bedrijfsperceel, er is geen sprake van uitbreiding van het bedrijfsperceel. Materiaal en producten die nu buiten worden opgeslagen zullen straks inpandig kunnen worden opgeslagen. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.1.3 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening en Luchthavenindelingbesluit

De juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro). Het Barro en Rarro zijn in werking sinds 2011 en bevatten onderwerpen die van rijksbelang zijn, zoals defensie, de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor de rivier, kustverdediging, de elektriciteitsvoorziening en de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

In het Barro en Rarro zijn geen onderwerpen aangewezen die relevant zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Wel is het plangebied gelegen in een gebied waarop het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is. Het gebied is gelegen in het 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Dit betekent dat bij nieuwe bebouwing een nadere afweging moet plaatsvinden op basis van de aspecten geluid en externe veiligheid. Deze afweging heeft plaatsgevonden in hoofdstuk 4.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Conform het Luchthavenindelingbesluit dient voor nieuwe bebouwing een nadere afweging gemaakt te worden op basis van de aspecten geluid en externe veiligheid. Deze afweging is gemaakt in hoofdstuk 4. Verder is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is voor het laatst geactualiseerd op 28 september 2015. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze de veelzijdigheid van Noord-Holland wenst te bewaken en op welke manier ze met ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en vergrijzing omgaat. De structuurvisie schetst hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich daarom richt zijn de volgende:

- 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.

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied is onderdeel van het Bestaand Bebouwd Gebied zoals zichtbaar in figuur 3.1. Doordat de bouw van de loods volledig plaats vindt binnen Bestaand Bebouwd Gebied, is dit in overeenstemming met de

structuurvisie Noord-Holland 2040. Hierdoor wordt ruimte geboden voor economisch ontwikkeling en blijft het landschap en de leefomgevingskwaliteit behouden.



Figuur 3.1: Ligging Bestaand Bebouwd Gebied

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRV staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 23 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot agrarische bouwpercelen, glastuinbouw en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aangepast. De gewijzigde PRV is op 2 mei 2018 in werking getreden.

Toetsing

In de PRV is vastgelegd dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen mogelijk is als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals eerder toegelicht in paragraaf 3.1.2. wordt de bouw van de loods op een bestaand bedrijfsperceel niet aangemerkt als 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ontwikkeling van de loods is daarmee passend binnen de regels uit de PRV.

3.2.3 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (concept ontwerp)

De Structuurvisie 2040 dateert van 2010. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De provincie werkt nu aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Het concept ontwerp van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 dateert van 17 mei 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

In de koers en ambitie van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is opgenomen dat de provincie ruimtelijke ontwikkelingen wil faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om een goede leefomgevingskwaliteit te borgen gelden vier generieke ontwikkelprincipes die op alle bewegingen van toepassing zijn. Voor de bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven is met name het ontwikkelprincipe over het landschap relevant: 'Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het Landschap'. Doordat de bouw van de loods plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied, wordt voldaan aan dit ontwikkelprincipe. Door deze ontwikkeling wordt de goede leefomgevingskwaliteit niet aangetast.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

De bouw van de loods vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid. Hierdoor wordt ruimte geboden voor economisch ontwikkeling en blijft het landschap en de leefomgevingskwaliteit behouden. Dit is ook in overeenstemming met de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle ruimtelijke plannen die sindsdien tot stand komen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als 'het middengebied' (zie figuur 3.2). In dit gebied, dat nu nog wordt gedomineerd door akkerland, zal een multifunctioneel grootstedelijk park worden ontwikkeld: Park21. Met Park21 realiseert Haarlemmermeer een bijzonder groot en gevarieerd landschap voor recreatie. Het gebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep wordt het groene hart van Haarlemmermeer en een nieuwe achtertuin voor bewoners. De ontwikkeling van Park21 draait om samenwerking. Het is de rol van de gemeente om deze samenwerking te bevorderen en te regisseren. Eigen initiatief van agrariërs en andere ondernemers is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Over het initiatief van Nieuwenhuis Buitenleven heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Haarlemmermeer. Vanuit de projectgroep Park 21 is positief geadviseerd over het initiatief, mits door middel van een terreinplan wordt aangegeven dat de loods goed wordt ingepast in de omgeving. Deze inpassing is nader onderbouwd in paragraaf 4.1.



Figuur 3.2: Uitsnede plankaart Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

3.3.2 Masterplan Park 21

Met Park21 maakt Haarlemmermeer een groot en gevarieerd landschap voor recreatie. Het gebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep wordt de nieuwe achtertuin voor bewoners, maar ook het groene hart van Haarlemmermeer. Het Masterplan beschrijft hoe Park21 er in de toekomst uit kan zien en hoe de gemeente deze bijzondere ontwikkeling wil vormgeven. Het Masterplan is een regiedocument met kaders voor ontwikkeling van toekomstige deelprojecten en initiatieven. Met het Masterplan wordt focus aangebracht in de ontwikkeling van landschap en recreatie in Haarlemmermeer.

Het plangebied is gelegen in deelgebied 1: Sport en park. Voor dit deelgebied is benoemd dat het tuincentrum in de ontwikkeling van het parkdeel wordt opgenomen. Het tuincentrum wordt in het recreatiegebied ingepast, met inachtneming van de huidige eigendomsgrenzen. Aangezien de bouw van de loods plaatsvindt binnen de huidige eigendomsgrenzen, is de beoogde ontwikkeling passend binnen het Masterplan Park 21.

3.3.3 Beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016

De ambitie van de gemeente Haarlemmermeer is om een goed ontsloten en bereikbare gemeente te zijn met een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Een passend (commercieel) voorzieningenaanbod speelt daarbij een belangrijke rol. Met de beleidsnota 'Commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016', is daarvoor een integraal beleid opgesteld voor alle commerciële voorzieningen.

In de beleidsregels is benoemd dat tuincentra vooral aan de rand of buiten de bebouwde kom liggen. In 2014 bedraagt het aanbod ruim 37.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Dit aanbod bedient zowel Haarlemmermeer als de regio (omdat veel buurgemeenten geen of onvoldoende fysieke ruimte hebben voor tuincentra). Uitbreiding of verbetering van bestaande bedrijven wordt (waar mogelijk en wenselijk) toegestaan via het bestemmingsplan of een ontheffing.

Om te beoordelen of de plannen van Nieuwenhuis Buitenleven mogelijk en wenselijk zijn, zijn de plannen voorgelegd aan de gemeente Haarlemmermeer. De werkgroep ruimtelijke advisering heeft een positief advies uitgebracht voor dit initiatief, onder de voorwaarde dat er geen toename plaatsvindt van detailhandel.

3.3.4 Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer

In 2012 heeft de gemeenteraad de Kantoren en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld als beleid voor de komende jaren voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het is tevens de lokale uitwerking van de regionale afspraken in het kader van de uitvoeringsstrategie Platform bedrijven en kantoren (Plabeka). Doel is om:

- de positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijven te koesteren en versterken;
- meer evenwicht te creëren tussen de vraag en het aanbod van werklocaties;
- aanpak van leegstand in kantoren, en
- herstructurering van bedrijventerreinen.

Nieuwenhuis Buitenleven is gevestigd buiten de aangewezen werklocaties. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling ook geen effect op de leegstand en kwaliteit van de aangewezen werklocaties. De plannen zijn daarom niet in strijd met de kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Haarlemmermeer. De werkgroep ruimtelijke advisering van de gemeente Haarlemmermeer heeft dan ook een positief advies uitgebracht voor dit initiatief, onder de voorwaarde dat er geen toename plaatsvindt van detailhandel.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de bouw van de loods bij Nieuwenhuis Buitenleven op de omgeving omschreven. Bij de beschouwing van de omgevingsaspecten wordt gefocust op de effecten van de ontwikkelingen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan vereist is (zie paragraaf 2.3).

4.1 Landschappelijke inpassing

De werkgroep ruimtelijke advisering van de gemeente Haarlemmermeer en de projectgroep Park 21 hebben positief geadviseerd over de plannen van Nieuwenhuis Buitenleven, mits het initiatief wordt voorzien van een terreinplan en goed landschappelijk ingepast wordt. Hier is invulling aan gegeven door de landschappelijke inpassing uit te werken op de situatietekening (zie bijlage 2).

De landschappelijke inpassing zorgt er voor dat de nieuwe loods nauwelijks zichtbaar is vanaf de weg. Het plan voor de landschappelijke inpassing borduurt voort op de bestaande landschappelijke inpassing van Nieuwenhuis Buitenleven. Verder is de loods zo gesitueerd, dat deze wegvalt achter bestaande bebouwing en bestaande groenstructuren en daardoor nauwelijks zichtbaar is vanaf de weg. Daarnaast zal door het gebruik van de loods minder buitenopslag plaatsvinden, wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven heeft geen negatief effect op de landschappelijke kwaliteit van de leefomgeving, aangezien de loods wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke inpassing en de locatie van de loods zo gesitueerd is dat deze nauwelijks zichtbaar is vanaf de weg.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dit verband dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig – rekening gehouden kan worden met te beschermen aanwezige archeologische waarden. In het kader van de modernisering van de Monumentenwet is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat in een ruimtelijk plan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Beleid Erfgoed wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

Raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland wijst uit dat in het plangebied geen gronden of objecten voorkomen met geografische, archeologische of bouwkundige waarden. Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer, een bijlage van de Nota Beleid Erfgoed gemeente Haarlemmermeer, ligt het plangebied buiten de gebieden waar archeologisch onderzoek is vereist. In het plangebied bevinden zich verder geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

Conclusie

De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven leidt niet tot aantasting van archeologische- of cultuurhistorische waarden.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbare afwikkeling van alle soorten verkeer. Bij ruimtelijke plannen dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op het doelmatig functioneren van verschillende functies.

Bij Nieuwenhuis Buitenleven blijft de bestaande in- en uitrit op de IJweg in gebruik voor zowel personen- als vrachtverkeer. Daarnaast zal ook het aantal verkeersbewegingen niet wijzigen. De loods zal uitsluitend gebruikt worden voor opslag van materialen die momenteel buiten opgeslagen worden.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen bij Nieuwenhuis Buitenleven zal niet wijzigen. De bestaande parkeerplaatsen blijven in stand. Daarnaast heeft de werkgroep ruimtelijke advisering van de gemeente Haarlemmermeer als voorwaarde gesteld dat de loods niet gebruikt mag worden voor detailhandel, zodat Nieuwenhuis Buitenleven aan de geldende parkeernormen voor detailhandel kan blijven voldoen.

Conclusie

Aangezien er geen wijzigingen plaatsvinden in de verkeerssituatie en ook parkeeraanbod en de parkeerbehoefte gelijk blijven, zijn er geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4.4 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige functies.

Geluidseffecten van luchtverkeerslawaai worden geregeld in de Wet luchtvaart. Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en „s nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Het initiatief van Nieuwenhuis Buitenleven heeft betrekking op het mogelijk maken van een nieuwe loods op een bestaand bedrijf. Dit betreft geen nieuwe geluidsgevoelige functie, en leidt daarom niet tot beperkingen voor omliggende functies. Verder zullen de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen, er is daarom geen toename van de geluidsemissies naar de omgeving.

Conclusie

De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect geluidhinder. Voor dit aspect is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.5 Natuur

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Bescherming van dieren en planten

Het doel van de Wet natuurbescherming is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen.

Het terrein waar de bouw van de loods plaatsvindt is momenteel volledig verhard en wordt door Nieuwenhuis Buitenleven gebruikt voor buitenopslag. Op basis hiervan is het niet aannemelijk dat op het terrein beschermde dier- en plantsoorten voorkomen.

Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, bijzondere provinciale of nationale natuurgebieden en natuurgebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen in het kader van Natura2000. Op basis van een analyse van de gebiedendatabase van het ministerie van LNV blijkt dat er zich geen Natura 2000 gebieden bevinden in of rond het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Kennemerland Zuid) bevindt zich op circa 6,5 kilometer ten westen van het plangebied. Verder maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven leidt niet tot veranderingen ten aanzien van emissies van stikstofoxiden (NOx) naar de lucht. Aangezien er geen veranderingen plaatsvinden is niet onderzocht wat het effect van stikstofdepositie op de nabijgelegen natuurgebieden kan zijn.

Conclusie

Vanwege het huidige gebruik van het terrein is het niet aannemelijk dat op het terrein beschermde dier- en plantsoorten voorkomen. Desondanks zal bij de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht worden genomen. Verder ligt het gebied niet in of nabij een beschermd natuurgebied en vinden er geen veranderingen plaats die significante effecten kunnen hebben op de stikstofdepositie in omliggende natuurgebieden. De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven is dan ook niet schadelijk voor de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

4.6 Bodem

Bij bouwactiviteiten is in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Het bouwen is alleen toelaatbaar als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Voor de bouwlocatie van de loods bij Nieuwenhuis Buitenleven zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit bodemonderzoek betreft bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Dit onderzoek is momenteel nog niet gereed en zal als aanvulling worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Uit het nog uit te voeren bodemonderzoek zal moeten blijken dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven. Voor het aspect bodem is onderhavig plan dan uitvoerbaar.

4.7 Waterparagraaf

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Aangezien het terrein momenteel volledig verhard is, vindt er door de bouw van een loods geen toename plaats van verharding. Afstromend hemelwater zal niet worden afgevoerd naar de vuilwaterriolering, maar via het bestaande hemelwaterriool worden afgevoerd naar de nabij gelegen sloot. De bouw van de loods leidt daardoor niet tot negatieve consequenties voor de waterhuishouding.

Conclusie

De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Met betrekking tot het aspect water is het plan daarom uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven met een oppervlak van 900 m² valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan dient een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheidssituatie. Hierbij dienen risicobronnen in en in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht te worden en getoetst te worden aan de risicomaten plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Nieuwenhuis Buitenleven is zelf geen risicobron. De te realiseren loods is bedoeld voor de opslag van materialen en producten die worden gebruikt in de tuin. Dit betreffen geen gevaarlijke stoffen en de beoogde opslag heeft daarom geen invloed op de risico's voor de omgeving.

Om de risico's vanuit de omgeving in beeld te brengen is de risicokaart geraadpleegd (zie figuur 4.1). Hieruit blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen in de directe nabijheid aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het externe veiligheidsrisico voor Nieuwenhuis Buitenleven. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een locatie waar meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk kan worden opgeslagen. Dit bedrijf is gelegen aan de IJweg 1255, op circa 250 meter afstand ten noorden van het plangebied. De veiligheidsafstanden van dit bedrijf (maximaal 48 meter) liggen echter binnen de inrichtingsgrenzen, en zijn daarom niet van invloed op de externe veiligheidssituatie bij Nieuwenhuis Buitenleven. Verder ligt er nog een propaantank op het perceel aan de IJweg 1329 ten zuidwesten van het plangebied en een aardgastransportleiding (12 inch, 40 bar) van de Gasunie ten oosten van het plangebied. Gezien de afstand en de externe veiligheidsrisico's van deze bronnen, leidt dit niet tot belemmeringen voor het planvoornemen.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart

Verder is ook het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingsbesluit van toepassing voor het plangebied. Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenindelingbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer.

Op grond van het Luchthavenindelingsbesluit zijn met het oog op externe veiligheid geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan in het afwegingengebied waarbinnen het plangebied is gelegen, behoudens bestaand gebruik van objecten niet zijnde woningen. Aangezien het gebruik bij Nieuwenhuis Buitenleven niet wijzigt, is er geen sprake van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. De bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven is daarom niet in strijd met het Luchthavenindelingbesluit.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven.

4.10 Milieueffectrapportage

De activiteiten worden niet in de C- en D- lijst genoemd van het Besluit M.e.r.; De beoogde ontwikkeling betreft niet een wijziging van een industrieterrein zoals bedoeld in categorie D11.3. Ook betreft het geen aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D11.2. Er geldt daarom geen m.e.r.-(beoordelings-) plicht voor de bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Haarlemmermeer streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor ruimtelijke besluiten. Daarom hecht de gemeente belang aan de dialoog over het voornemen om voor het plan een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening te verlenen. Dit hoofdstuk over de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' gaat nader in op het maatschappelijke overleg dat in het kader van de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zal plaatsvinden.

Overleg art 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, zal de gemeente Haarlemmermeer de relevante maatschappelijke organisaties (overlegpartners) – die fysieke of beleidsmatige belangen hebben in het plangebied – in de gelegenheid stellen om te reageren op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Op grond van de bepalingen in artikel 1.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor is vastgelegd dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven, vóórdat een besluit wordt genomen over een omgevingsvergunning.

De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen als bedoeld in artikel 6.5. lid 3 Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 26 juni 2017 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Het initiatief van Nieuwenhuis Buitenleven valt onder categorie 2 onder f;

"Buiten de bebouwde kom: nieuwbouw, uitbreiding en/of verbouw van bouwwerken met een niet-agrarische bestemming, ten behoeve van een aldaar bestaande en rechtmatig aanwezige functie, mits in overeenstemming met het geldende beleid ter zake van de provincie Noord-Holland"

Aangezien de bouw van de loods plaatsvindt ten behoeve van een bestaande en rechtmatige aanwezige functie en de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid (zie paragraaf 3.2), is een verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. De kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling komen geheel ten laste van Nieuwenhuis Buitenleven B.V. Deze kosten komen derhalve niet ten laste van de gemeente Haarlemmermeer. Hierover zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst die de gemeente Haarlemmermeer heeft gesloten met Nieuwenhuis Buitenleven B.V.

Planschade

Met de voorliggende omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt afgeweken van de planologische kaders. Deze afwijking zou tot gevolg kunnen hebben dat iemand in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt. In een dergelijk geval zou deze persoon de gemeente Haarlemmermeer kunnen verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening). In de anterieure overeenkomst die de gemeente Haarlemmermeer heeft gesloten met Nieuwenhuis Buitenleven B.V. is vastgelegd dat Nieuwenhuis Buitenleven B.V. verantwoordelijk is voor tegemoetkoming in planschade.

6 Conclusie

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het project, dat toeziet op de bouw van een loods bij Nieuwenhuis Buitenleven. Gebleken is dat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3). Met het document is voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- In overeenstemming is met landelijk-, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving;
- Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

Over het algemeen kan daarom gesteld worden dat het aanvaardbaar is ten behoeve van het voorgenomen project een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Advies werkgroep ruimtelijke advisering

Van: Zonneveld, E <e.zonneveld@haarlemmermeer.nl>
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 17:10
Aan: Arie Nieuwenhuis <arie@nieuwenhuisbuitenleven.nl>
Onderwerp: IJweg 1336a te Nieuw-Vennep

Geachte heer Nieuwenhuis,

Het initiatief voor de IJweg 1336a te Nieuw Vennep is besproken in de werkgroep ruimtelijke advisering. Daar is een positief uit naar voren gekomen.

Initiatief

Realiseren van een loods van 900m², met een luifel van 60m², gelegen buiten het bouwblok voor de opslag van tuinhout, tuinmaterialen en meubels. Hier komen geen klanten. Er worden geen extra parkeerplaatsen gecreëerd.

Voorheen stond hier een klein gebouw, dat is afgebroken. Er ligt nu materiaal buiten wat niet ten goede komt aan de kwaliteit, zij komen opslagruimte te kort. Locatie ligt niet in het zicht.

Bestemmingsplan

De locatie valt in bestemmingsplan Nieuw-Vennep Park 21 deelgebied 1

De bestemming is Detailhandel – Tuincentrum

Locatie valt buiten het bouwblok.

Advies

De loods behoort bij Nieuwenhuis Buitenleven en wordt gerealiseerd naast het bestaande tuincentrum Ranzijn. De locatie ligt in Park 21.

Vanuit de projectgroep Park 21 is positief geadviseerd, mits het initiatief wordt voorzien van een terreinplan en goed ingepast wordt.

Aangegeven wordt dat de loods wordt gebruikt voor opslag van buitenmateriaal. Hiermee wordt ingestemd. Er mag **geen detailhandel** plaatsvinden, omdat er dan een tekort aan parkeerplaatsen is.

Ingestemd wordt met een loods die gebruikt wordt voor opslag en goed ingepast wordt.

Detailhandel is niet toegestaan.

Er moet een aanvraag ingediend worden via www.omgevingsloket.nl dit betreft een uitgebreide procedure. Dit advies kunt u meezenden bij de aanvraag.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Esther Zonneveld

Bedrijvencontactfunctionaris/Ondernemersplein

Gemeente Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1, 2132 TZ * Postbus 250 * 2130 AG Hoofddorp

T 023 567 3531

e.zonneveld@haarlemmermeer.nl www.haarlemmermeergemeenten.nl

Afwezig woensdagmiddag

 Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen!

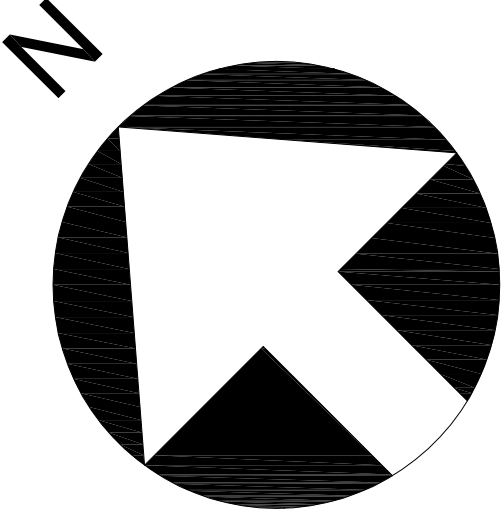
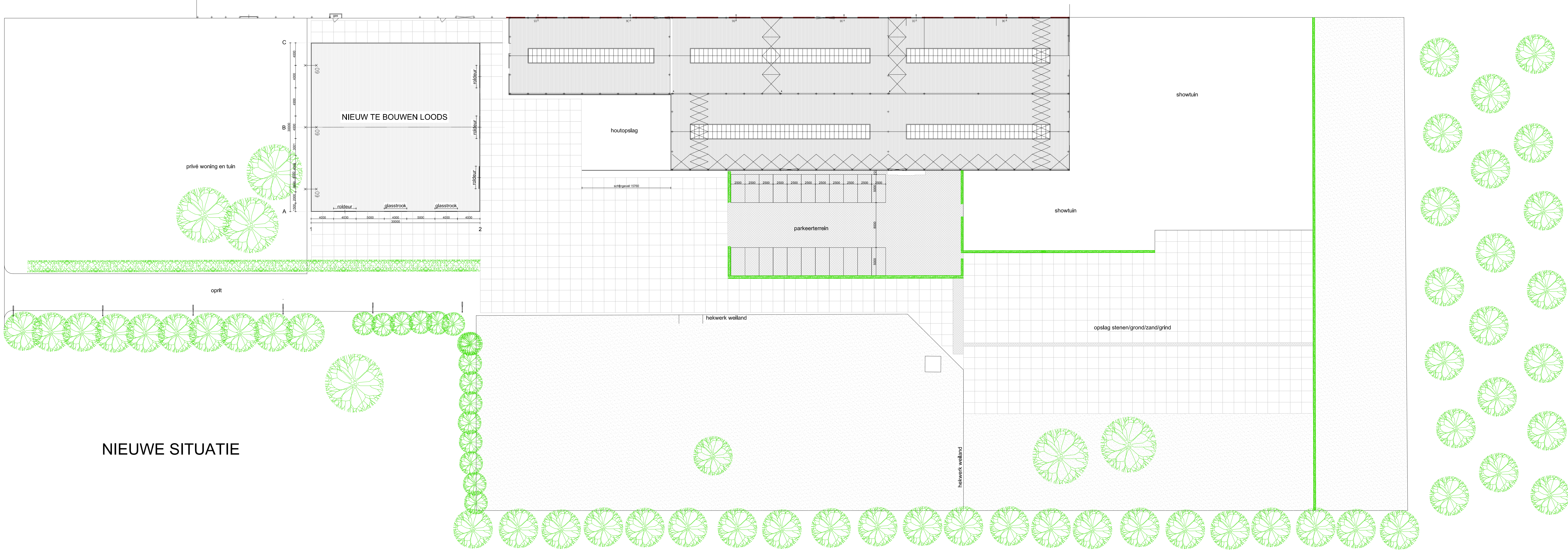
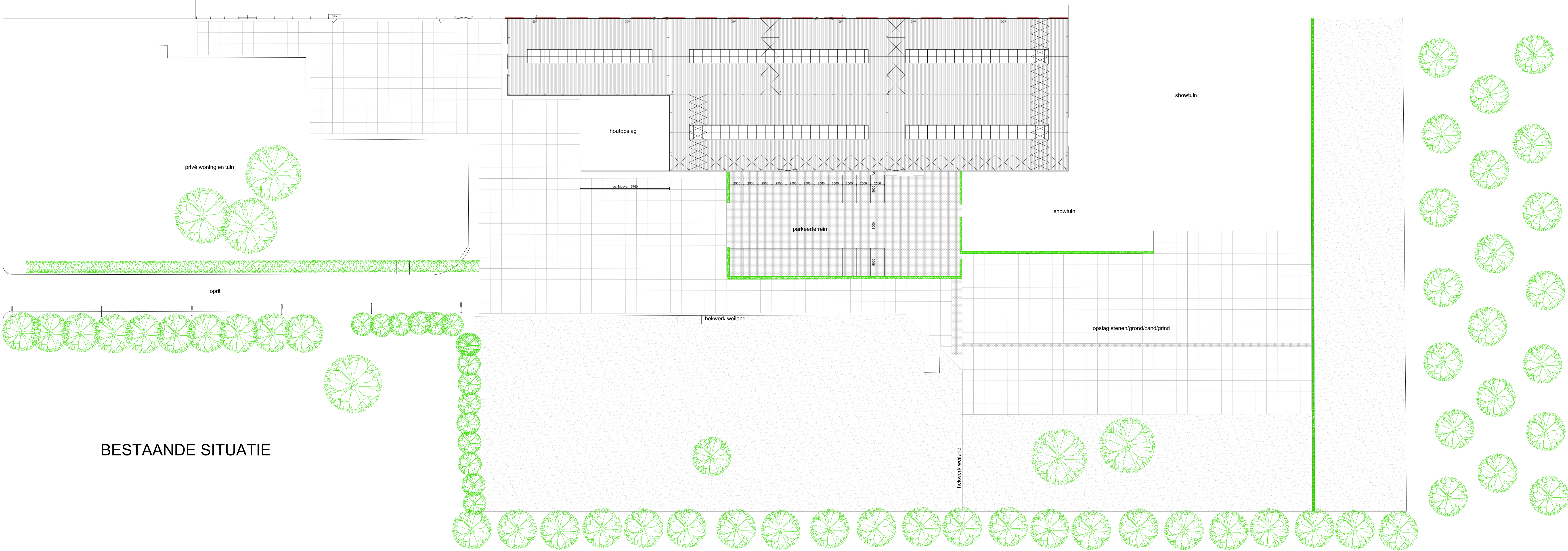
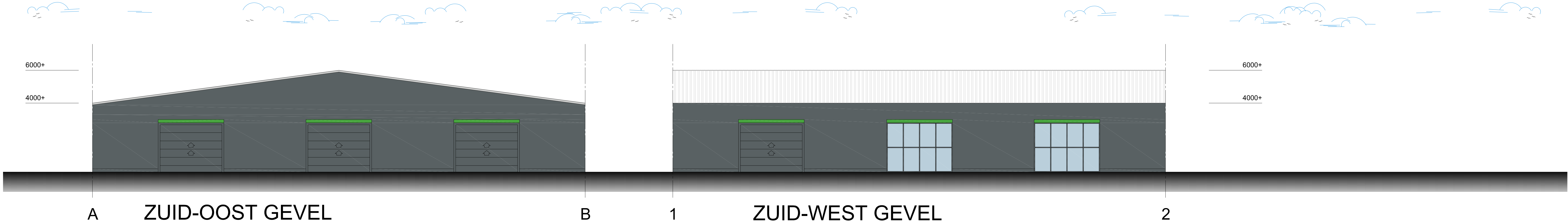
Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Haarlemmermeer sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht en de bijlage(n).

De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Ontvangt u dit bericht ten onrechte? Dan verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen.

Gemeente Haarlemmermeer staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven. Ook garanderen wij niet dat dit bericht en de bijlage(n) vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst (door derden).

Bijlage 2: Situatietekening



- RENVOOI:
- weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO)>30min.
zelfsluitende deur, WBDBO>30min.
brandslang hoppel (l=30m-1) conform NEN 3211 en BB art. 238
 - draagbaar blustoestel
 - Transparant verlichting, pictogram vlg. NEN 6088 en NEN-EN 1838
uitgang aanduiding
 - Transparant verlichting, pictogram vlg. NEN 6088 en NEN-EN 1838
vluchtweg aanduiding
 - rookmelder
via beveiligingsinstallatie doorgeschakeld naar
Group Falck beveiliging in Amsterdam

Project	Nieuwbouw loods Nieuwenhuis Buitenleven	14-2-2018	datum
Lijweg 1338		27-2-2018	gewijzigd
Opdrachtgever	A. Nieuwenhuis	5-3-2018	
Onderdeel	Ontwerptekening		
Tek.no.	01	1:100/200	schaal
Maarten Nieuwenhuis Hooftweg 236 6744 WP Edeveen T. 06 - 23628060 M. nieuwenhuis1338@gmail.com			A1 formaat
			MN getekend
			proj. no.

Wett. van 26 document mag, op welke wijze dan ook, gereproduceerd worden zonder schriftelijke toestemming van M. Nieuwenhuis

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Wordt later als aanvulling ingediend bij aanvraag omgevingsvergunning