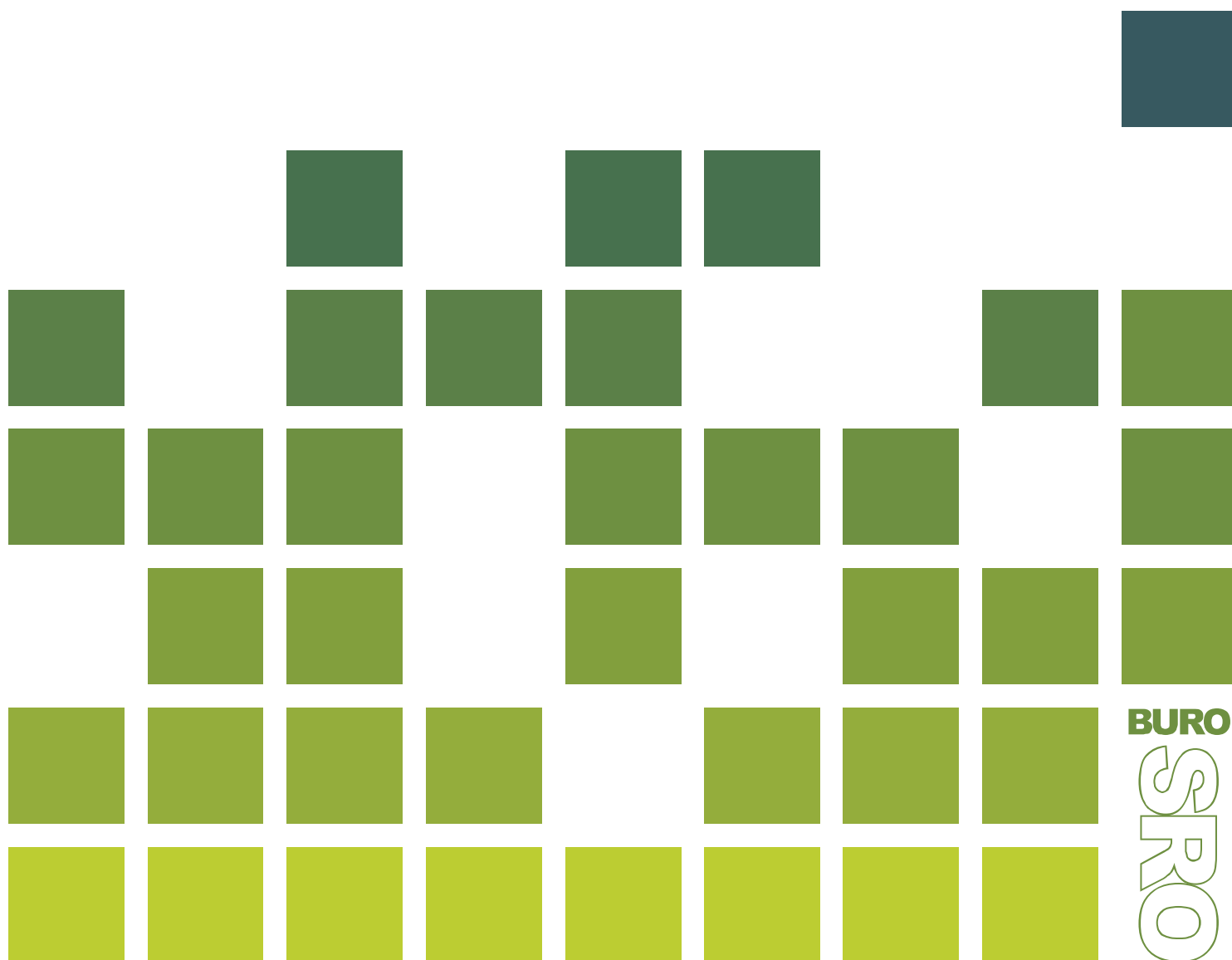


Ruimtelijke onderbouwing

Tuincentrum Zwanenburg

Gemeente Haarlemmermeer



BURO
RSO

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Tuincentrum Zwanenburg
Identificatienummer:	NL.IMRO.0394.OGVzwbijweg177A-C001
Status:	Vastgesteld
Datum:	Februari 2021
Projectnummer Buro SRO:	89.77.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Van Beem Beheer B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Vlieger
Betrokken gemeente:	Haarlemmermeer

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	14
4.1	Milieu	14
4.2	Water	18
4.3	Ecologie	19
4.4	Verkeer	20
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.6	Economische uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 5	Procedure	23
5.1	Inspraak en overleg	23
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	23

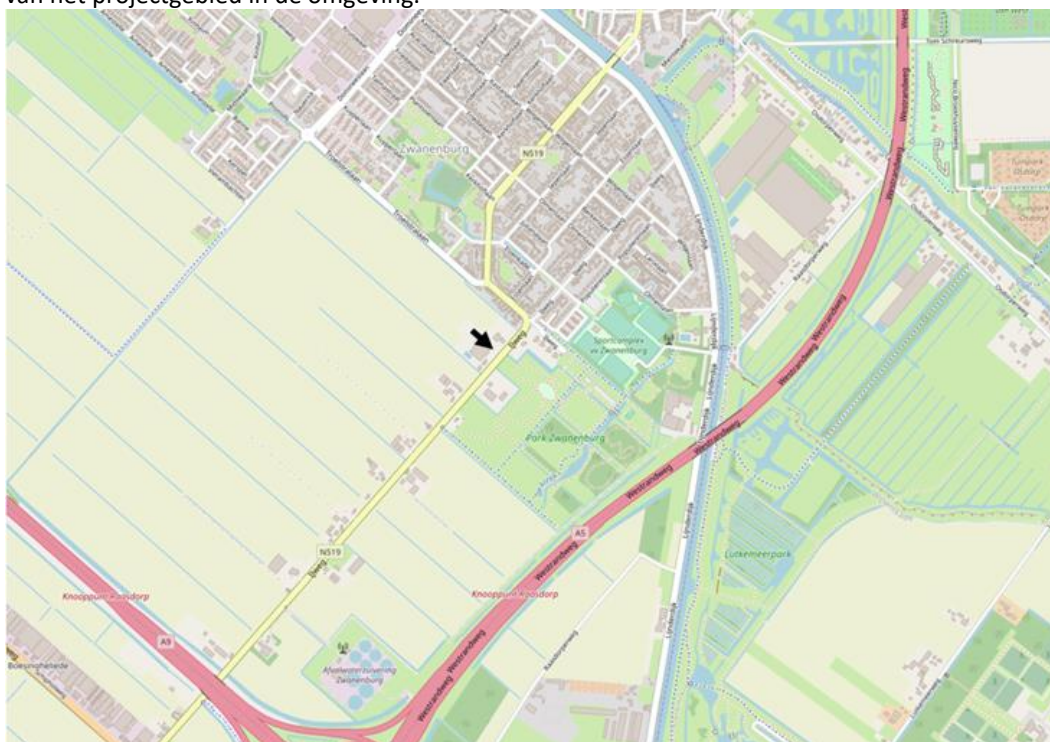
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

De initiatiefnemer heeft het plan om het bestaande tuincentrum aan de IJweg 177 in Zwanenburg uit te breiden met een aanbouw. De uitbreiding vindt net buiten het bestaande bouwvlak plaats en is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel wenselijk is en passend op de locatie, wordt medewerking verleend aan de ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de IJweg 177 in Zwanenburg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het projectgebied in de omgeving.



De projectlocatie (zwarte pijl) en de omgeving (bron: openstreetmaps.nl)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

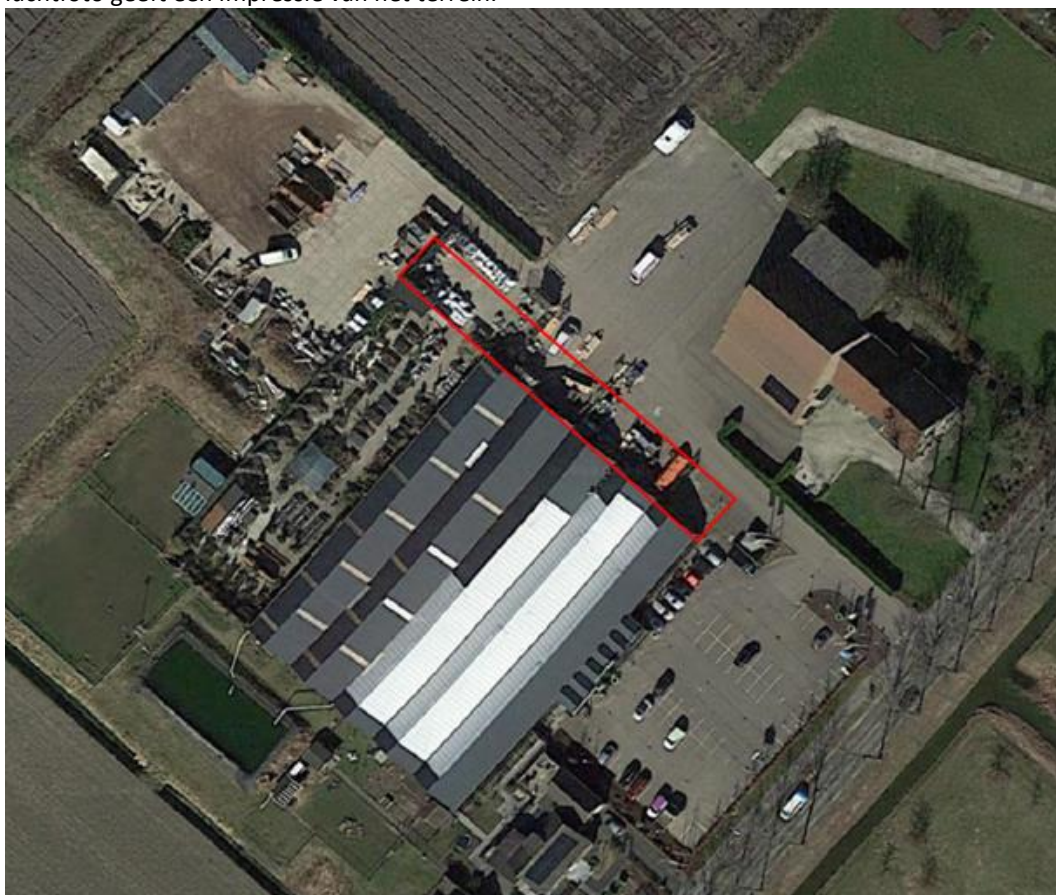
In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het projectgebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt aan de IJweg 177, op de grens van de bebouwde kom van Zwanenburg en het buitengebied. De IJweg is één van de toegangswegen van de kern Zwanenburg.

In de omgeving van de locatie liggen verschillende functies. Niet ver ten noorden liggen de eerste woning van de bebouwde kom van Zwanenburg. Het gebied ten zuidwesten van de locatie heeft een overwegend agrarisch karakter, met aan de IJweg ook enkele woningen en bedrijven.

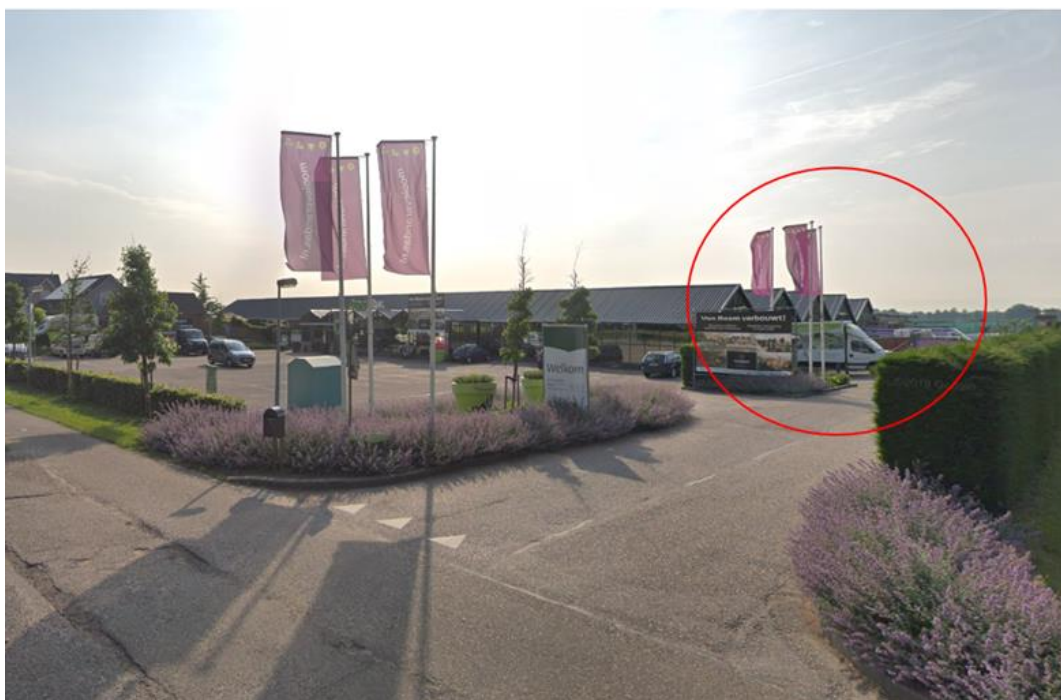
De projectlocatie maakt onderdeel uit van het terrein van een tuincentrum. Ten oosten van de projectlocatie staat een voormalige boerderij, waarbij het achterterrein door het tuincentrum wordt gebruikt. De navolgende luchtfoto geeft een impressie van het terrein.



Luchtfoto van het terrein van het tuincentrum, waarbij de projectlocatie is aangegeven met het rode kader (bron luchtfoto: googlemaps)

Het tuincentrum is via een inrit vanaf de IJweg te bereiken. Tegen de weg aan ligt een ruime parkeerplaats. Daarachter staat het tuincentrum waar de binnenactiviteiten plaatsvinden. De huidige bouwhoogte bedraagt 5,8 m. Achter het gebouw is de buitenruimte ingericht ten behoeve van de verkoop en de opslag van materialen.

De gronden binnen de projectlocatie (zie ook navolgende luchtfoto, waarbij de projectlocatie ligt binnen het rode kader) zijn volledig verhard en worden gebruikt voor het laden en lossen van materiaal.

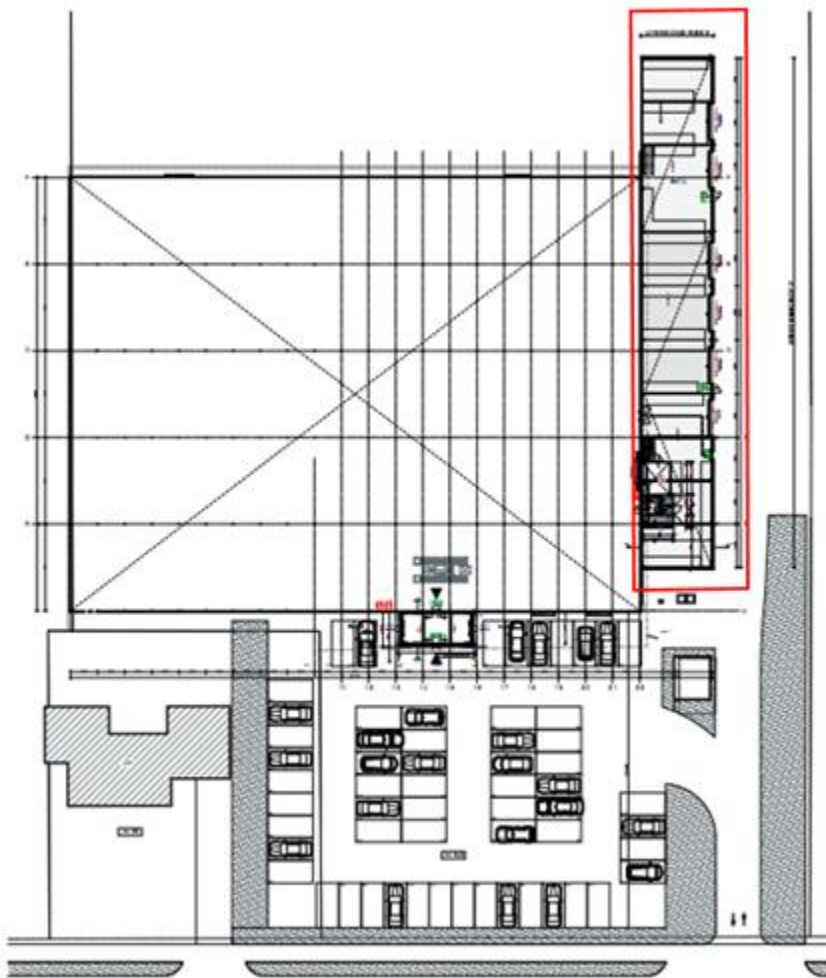


Aanzicht op het tuincentrum vanaf de IJweg, waarbij de rode cirkel de ligging van de projectlocatie toont (bron: googlestreetview)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomst hoopt het bedrijf een kwalitatieve groei door te maken van een regulier tuincentrum nu naar een tuincentrum als showroom met een complete 'tuinbeleving'. Bij deze tuinbeleving kunnen mensen aan de hand van verschillende inrichtingen direct het eindbeeld zien voor hun tuin. Stap 1 van deze transformatie betrof de (verleende) vergunning voor een nieuwe entree. Voorliggend project is de tweede stap in deze modernisering. Het maakt een aanbouw mogelijk die wordt gerealiseerd tegen de bestaande oostgevel van het bedrijfsgebouw van het tuincentrum.

De aanbouw krijgt een omvang van circa 62x8 meter, is 7 meter hoog en wordt voorzien van een plat dak. De voorzijde van de aanbouw begint op circa 5 meter achter de bestaande voorgevel en loopt vervolgens langs de gehele oostelijke gevel door tot het achterterrein. De afgebeelde inrichtingstekening geeft een beeld van de nieuwe aanbouw.



Voorlopige inrichtingstekening van de toekomstige situatie, met de aanbouw in het rode kader (bron: Bouwkundig Tekemburo Gerrit Scholten)

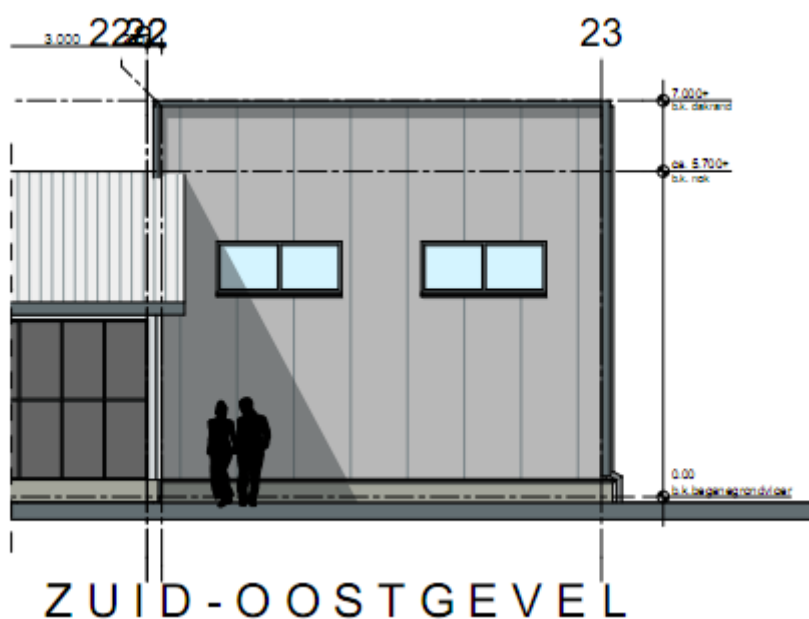
Op de begane grond komen magazijn ruimtes, die via meerdere overheaddeuren te bereiken zijn. Aan de voorzijde van de aanbouw is een verdieping opgenomen met daarin enkele personeelsruimtes, waaronder een vergaderkamer en een kantine. In de magazijnruimtes kunnen prefab bouwpakketten in elkaar worden gezet, waar dat in de huidige situatie meestal buiten plaatsvindt. Tevens vindt er opslag plaats voor het materiaal van de hoveniersactiviteiten (de meest noordelijk gelegen ruimte, zie bouwtekening). Door de grotere magazijnruimtes kan er meer binnen opgeslagen worden in plaats van in de open lucht.

Voor de locatiekeuze van de aanbouw is bewust gekozen voor de zijkant van het tuincentrum. De in de uitbreiding op te nemen kantoorruimtes en kantine liggen in de buurt van de kassa's en informatievoorzieningen. Tevens zijn de beoogde nieuwe magazijnruimtes direct gelegen aan de bestaande aanvoerroute, die ook aan deze kant van het tuincentrum ligt. Bedrijfsauto's hoeven zo niet helemaal door te rijden naar het achterterrein. Tot slot blijft de achterkant van het tuincentrum vrij om mogelijke toekomstige activiteiten op het achterterrein uit te kunnen voeren.

Hieronder een overzicht van de huidige oppervlaktes en de nieuwe oppervlaktes (ook te raadplegen op de bouwtekeningen):

BESTAAND	BESTAAND	GEWIJZIGD	GEWIJZIGD
- winkelruimte + entree (55m2)	2773.5 m2	- winkelruimte (bestaande kasbouw + nieuwe entree)	3035+27=3062 m2
- kantine + techniek 34 /	34+45+6.5=	uitbreiding:	
kantoor en speekkamer 45	85.5m2	- kantine /kantoor/ bijeenkomst /sanitair/ techniek	92 m2
/sanitair.		- magazijn (verandas/ beglazing/ zonwering)	138 m2
- magazijn	231 m2	- magazijn winkel	155 m2
		- hoveniers	220 m2
totaal	3090 m2	totaal	3667 m2

In een eerder stadium zijn de ontwerp inrichtingstekeningen voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft aangegeven op hoofdlijnen akkoord te zijn met het ontwerp. Enkele aanbevelingen (voornamelijk over het kleurgebruik) zijn overgenomen in de meest recente tekeningen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het ontwerp.



Voorlopig vooraanzicht van de aanbouw (bron: Bouwkundig Tekenburo Gerrit Scholten)



3D impressie van de toekomstige situatie (bron: Bouwkundig Tekenburo Gerrit Scholten)

Op het terrein naast de aanbouw is voldoende ruimte voor vrachtwagens om te laden en te lossen en elkaar te kunnen passeren. Achter op het terrein kunnen de vrachtwagens keren, zoals dat ook al in de huidige situatie mogelijk is. De uitbreiding van het gebouw gaat niet ten koste van het aantal parkeerplaatsen op het voorterrein. Gezien de verschuiving van het assortiment, alsook de veranderende doelgroep wordt verwacht dat de parkeerbehoefte in de toekomst afneemt.

De aanbouw heeft geen nadelige gevolgen voor de naastgelegen burgerwoning. De grens van het gebouw komt door de aanbouw iets dichterbij de burgerwoning te staan, tot een afstand van 28 meter. Echter, deze gronden zijn reeds in gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Zowel naast als achter de woning liggen verharde gronden waar bedrijfsauto's van het tuincentrum rijden, laden en lossen en parkeren. Het in elkaar zetten van de prefab-bouwpakketten en ook een deel van de opslag vindt in de nieuwe situatie binnen plaats, waar dat in de huidige situatie buiten gebeurt. In paragraaf 4.1.4 wordt uitgebreider ingegaan op de milieusituatie.

Zoals eerder gemeld omvat de uitbouw die in deze ruimtelijke onderbouwing wordt behandeld, fase 2 van het groeiplan. In fase 1 is de entree al aangepakt. De laatste fase heeft betrekking op het omvormen van het reguliere tuincentrum naar een showroom met een complete 'tuinbeleving'.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Onderhavig project betreft een beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw. Er vindt geen functiewijziging plaats en de locatie ligt ook niet in een bijzonder of waardevol gebied, dat er geen rijksbelangen in het geding zijn. Nadere toetsing aan het rijksbeleid vanuit de SVIR en het Barro is om die reden niet noodzakelijk. Wel ligt de locatie binnen het beperkingengebied van Schiphol, waardoor het Luchthavenindelingbesluit Schiphol van toepassing is.

3.1.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Nieuwbouw en het gebruik van gebouwen in de omgeving van Schiphol worden beperkt in gebieden die in het luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB, 2017) zijn vastgelegd. Met hoogtevlakken en contouren rond Schiphol is aangegeven waar beperkingen gelden voor objecten, gebouwen en gebruiksfuncties. Zeer dicht rond start- en landingsbanen liggen sloopzones, waar de woningen vanwege geluidshinder respectievelijk externe veiligheidsrisico's worden gesloopt nadat de huidige bewoners zijn vertrokken. In het nog grotere beperkingengebied voor geluid mogen in beginsel geen nieuwe woningen worden gebouwd, al zijn hier onder voorwaarden kleinschalige uitzonderingen mogelijk. Het ruimste gebied, het 20 Ke-gebied, is een planologische zonering waar onder voorwaarden woningbouw mogelijk is. De belangrijkste voorwaarde is dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Dit beleid is bedoeld om voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en om terughoudendheid te betrachten bij woningbouw op plaatsen in de omgeving van de luchthaven waar die uit een oogpunt van geluid en veiligheid niet wenselijk is.

Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het LIB van kracht geworden. Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw.



Uitsnede van bijlage 3 LIB, beperking bebouwing (bron: LIB)

Planspecifiek

De projectlocatie ligt binnen het LIB 4-gebied 'Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen'. De voorgenomen aanbouw voorziet in een uitbreiding van een bestaand tuincentrum. Een tuincentrum is geen geluidgevoelig gebouw. Daarmee zijn er vanuit de 'beperking bebouwing' geen bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding.

Op de kaart 'Maatgevende kaart toetshoogtes' van het LIB ligt de projectlocatie binnen de geel gearceerde gebieden, met een bijbehorende toetshoogte van 40 tot 60 m NAP. Voorliggend initiatief voorziet in een aanbouw met een maximale bouwhoogte van 7 m en blijft daarmee ruim onder de toetshoogtes. Ook op dit punt vormt het LIB geen bezwaar tegen het initiatief.

In paragraaf 4.1.5 zijn de gevolgen van het LIB op het aspect externe veiligheid opgenomen.

Het initiatief is passend binnen het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), beiden uit 2018. De PRV is in januari 2019 voor het laatst geactualiseerd.

Planspecifiek

Het projectgebied ligt binnen een provinciaal bijzonder of waardevol gebied, namelijk binnen het 'bufferzone gebied'. Op grond van artikel 24 uit de verordening mag er binnen deze gebieden in principe geen nieuwe bebouwing voor detailhandel worden gerealiseerd. Het gaat om een bestaand bedrijf (tuincentrum) waar dit initiatief voorziet in een relatief kleinschalige uitbreiding met als doel het bedrijf efficiënt te laten functioneren en economisch rendabel te houden. Het (milieu)effect op de omgeving wordt door de aanbouw eerder beperkt dan versterkt. Een aantal laad- en losactiviteiten en montagewerkzaamheden vinden nu binnen plaats in plaats van in de open lucht. De provincie heeft aangegeven dat hiermee geen provinciale belangen worden geraakt.

De regelgeving vanuit het provinciaal beleid staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Doormiddel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de richting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen 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 de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

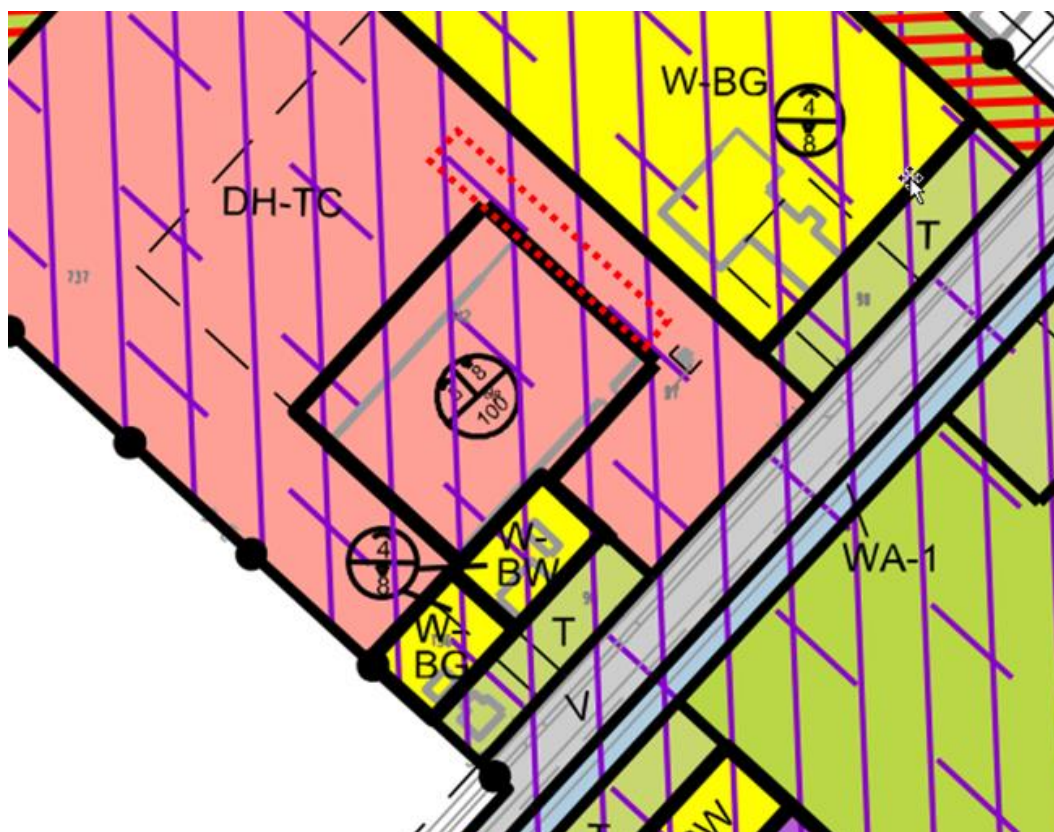
Planspecifiek

Voorliggend project betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw. De aanbouw maakt onderdeel uit van een omvangrijkere uitbreiding van het tuincentrum. Gezamenlijk leiden de maatregelen tot een toekomst bestendige en vitale bedrijfslocatie die mede gelet op de sector waarbinnen het bedrijf actief is (tuinrichting), goed passend is op een overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied. Het project is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010", vastgesteld door de gemeente Haarlemmermeer in 2011.

Ter plaatse van het projectgebied geldt de enkelbestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. Voor het gebouw waarbinnen het tuincentrum gelegen is, is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak geldt de maatvoeringsaanduiding 'Maximale goot (4m.)- en bouwhoogte (8m.) en maximum bebouwingspercentage (100 %}'. Ter hoogte van de projectlocatie zijn echter geen nadere maatvoeringsaanduidingen van toepassing. Verder ligt de projectlocatie binnen de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels' en 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperking 2'.



Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het projectgebied is aangegeven met de rode stippenlijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voorliggend project maakt een aanbouw mogelijk buiten het bestaande bouwvlak en is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend project betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw. Er vindt geen functiewijziging plaats. De kwaliteit van de bodem is reeds in overeenstemming met het toekomstig functiegebruik van de aanbouw. Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Voorliggend project voorziet in de realisatie van een aanbouw tegen een bestaand bedrijfsgebouw aan. Er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd, noch is er sprake van een ontwikkeling waarbij de verkeersaantrekkende werking van de locatie toeneemt. Het project heeft geen nadelig effect op de luchtkwaliteit. Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Dit project maakt geen geluidsgevoelige objecten mogelijk. Een nadere toetsing aan het aspect geluid is niet aan de orde. Het project is uitvoerbaar vanuit geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De aanbouw voorziet in de uitbreiding van een bestaand tuincentrum. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' behoort een tuincentrum tot een milieucategorie 2 bedrijf, met een bijbehorende maximale richtafstand van 30 m. op basis van geluid.

Niet ver ten oosten van het tuincentrum staat een burgerwoning. In de bestaande situatie dient het bedrijf al rekening te houden met deze woning. Het bedrijfsgebouw schuift door de aanbouw op richting de westelijke zijgevel van de woning, tot een maximale afstand van 28 m. Het woongenot van de woning zal door de voorgenomen ingreep echter niet verstoord worden. In de bestaande situatie zijn de gronden ter plaatse van de aanbouw reeds in gebruik als opslag- en montagelocatie. In de toekomstige situatie vinden de activiteiten, waaronder het laden en lossen van materiaal en het in elkaar zetten van de prefab-bouwpakketten, grotendeels binnen plaats. Dit heeft een positief effect op de geluidbelasting op de naastgelegen woning.

De overige gronden tussen het tuincentrum en de oostelijke woning blijven net als in de bestaande situatie in gebruik als verharde ontsluitingsweg voor bedrijfsauto's en zorgen daarmee niet voor een toenemend geluidseffect op de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief dan ook geen belemmering vormt op het woongenot van de naastgelegen woning. Er blijft vanuit milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen de richtafstand van 30 m liggen er geen andere woningen die mogelijk hinder ondervinden van dit initiatief.

Het project is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

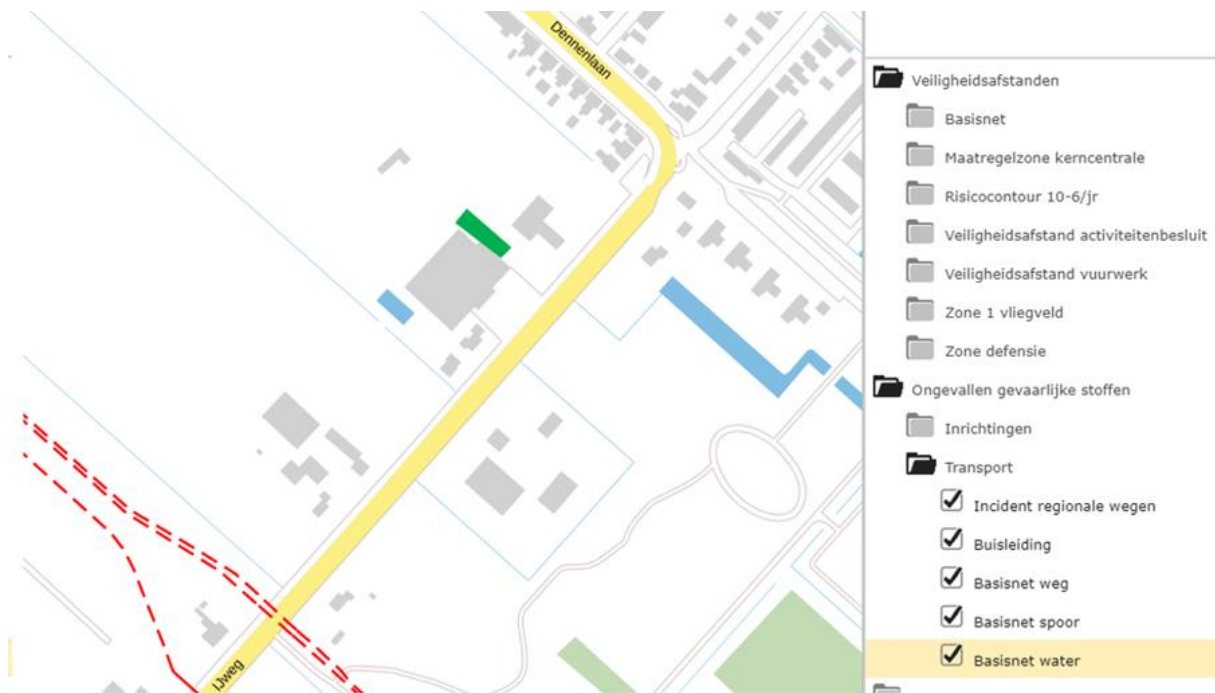
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het projectgebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.



Uitsnede van de risicokaart, waarbij de projectlocatie is aangegeven met het groene vlakje (bron: risicokaart.nl)

Planspecifiek

De toekomstige bedrijfsactiviteiten die binnen de aanbouw plaatsvinden vormen geen potentiële risicobron voor omliggende gevoelige objecten. Een tuincentrum valt onder de definitie van een beperkt kwetsbaar object en dus zijn ook potentiële risicobronnen uit de omgeving relevant. Daarnaast dient er op basis van artikel 2.2.1d Luchthavenindelingsbesluit Schiphol aangegeven te worden op welke wijze er rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Verantwoording buisleiding

Op voorgaande uitsnede van de risicokaart is waarneembaar dat ten zuidwesten van de projectlocatie, op ruim 300 m afstand, een buisleiding ligt. Het betreft een aardgasleiding van het type NEN 3650. De projectlocatie behoort tot het invloedsgebied van deze gasleiding. Op basis van het Bevb dient een ruimtelijk besluit dat voorziet in een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied, te voorzien in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Beperkte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het projectgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

Verantwoording Luchthavenindelingbesluit

Vanuit het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) dient op basis van artikel 2.2.1d gemotiveerd te worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. De projectlocatie behoort tot een locatie die in de bestaande situatie al in gebruik is als een bedrijfslocatie. Het project voorziet in een uitbreiding van het bedrijfspand en gaat dienen als personeelsruimte en als opslaglocatie voor materiaal. De uitbreiding van het bedrijfspand heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de bezoekersdichtheid van het tuincentrum en de kantoren en kantine zijn alleen voor personeel toegankelijk. Omdat het aantal personen op de locatie niet of nauwelijks zal toenemen, heeft dit geen gevolgen voor het groepsrisico.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

In de bestaande situatie zijn de gronden binnen de projectlocatie volledig verhard. Hier verandert dit plan niets aan. De ruimtes worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Dit project voorziet in de realisatie van een aanbouw tegen een bestaand bedrijfspand aan. Gezien de beperkte aard van de bouw, die vrijwel geen verhoging inhoudt van het verkeersgebruik bij dit tuincentrum, en gelet op de afstanden tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden Kennemer Duinen en polder Westzaan (> 5 km), is de kans op vergroting van de invloed van stikstof op deze gebieden door dit plan verwaarloosbaar. Dit vormt geen belemmering voor de bouw.

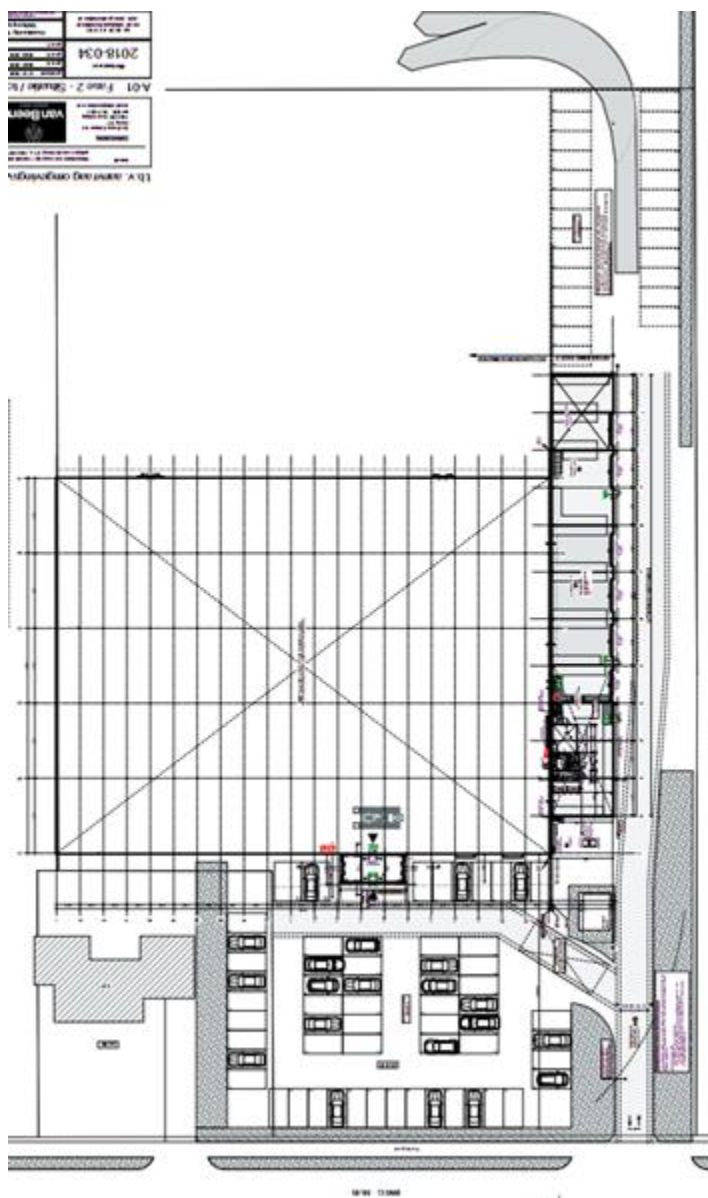
De gronden waarop de aanbouw wordt gebouwd zijn in de bestaande situatie volledig verhard. Er zijn geen gebouwtjes of anderzijds potentiële schuillocaties aanwezig die ruimte bieden aan de vestiging van beschermde soorten. Ook wordt er geen beplanting verwijderd. Op voorhand kan dan ook worden uitgesloten dat er sprake zal zijn van aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten. Aan de algemene zorgplicht zal worden voldaan. Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend project heeft geen wijziging aan de verkeersstructuur ter plaatse tot gevolg. Laden en lossen vindt op dezelfde plek plaats als in de huidige situatie. Op het terrein naast de aanbouw is hier voldoende ruimte voor en ook om elkaar te kunnen passeren. Achter op het terrein kunnen de vrachtwagens keren, zoals dat ook al in de huidige situatie mogelijk is. De nieuwe ruimtes worden gebruikt als werkplaats en magazijn, in de huidige situatie vinden de activiteiten hiervan vaak buiten plaats.

Met betrekking tot parkeren is het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' en de bijbehorende parkeernormentabel gebruikt. In het handboek is een parkeerbalans opgenomen die is doorlopen. Daarbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', een stedelijke zone van 'rest bebouwde kom' en een bandbreedte van 'gemiddeld' op basis van een HOV station binnen een straal van 400 m van de locatie.

De aanbouw krijgt een oppervlak van circa 440 m² (7,75 * 56,4). Op basis van het handboek geldt voor een tuincentrum een norm van 2,55 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De totale parkeerbehoefte als gevolg van de aanbouw komt daarmee uit op afgerond 11 parkeerplaatsen (4,4 * 2,5), waarvan 10 bezoekersparkeerplaatsen. Op het achterterrein van het tuincentrum wordt een parkeerterrein met 26 parkeerplaatsen aangelegd (zie daarvoor ook navolgende afbeelding) (het parkeerterrein aan de voorzijde blijft gehandhaafd). Hiermee ontstaat voldoende capaciteit om te voldoen aan de gestelde parkeernorm.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron: Van Beem beheer B.V.)

Het project is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Binnen of in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of gebieden gelegen. Het vigerende bestemmingsplan kent geen archeologische aanduiding en regels toe aan de locatie. Wel is de locatie op de archeologische waardenkaart Haarlemmermeer opgenomen binnen een gebied waar archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerkzaamheden groter dan 10.000 m². De aanbouw blijft beperkt tot een grondoppervlak van maximaal 500 m² waardoor het uitvoeren archeologisch onderzoek niet nodig is. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorische en/of archeologisch waardevolle objecten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op het initiatief van een bestaand bedrijf gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van dit bedrijf. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan gestelde voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project volledig geregeld wordt in de anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief is met het afsluiten van deze anterieure overeenkomst aangetoond.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

De bewoners van de omliggende woningen zijn persoonlijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Er volgt geen verdere inspraakprocedure.

Overleg

Voorliggende onderbouwing is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. De reacties zullen, zodra deze bekend zijn, worden verwerkt in voorliggend stuk.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het besluit.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement