

VERLEENDE OMGEVINGSVERGUNNING OPRICHTING EEN BEDRIJFSPAND AAN DE POLDERWEG, BAANSTEE NOORD, UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Purmerend maken bekend dat zij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo een omgevingsvergunning hebben verleend voor het oprichting van een bedrijfspand op het perceel Polderweg 1 te Purmerend.

Deze vergunning is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ID-code van de vergunning is NL.IMRO.0439.OVPOLDERWEG1-va01. Op grond van artikel 3.42 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan de procedure is gevoerd en de bijbehorende stukken met ingang van vrijdag 7 oktober 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 18 november 2016, voor eenieder ter inzage op het gemeentehuis. Ook kunt u de stukken raadplegen op de gemeentelijke website.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Gedurende de termijn van zes weken kunnen belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijzen ten aanzien van het de ontwerp-omgevingsvergunning, beroep instellen bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de gronden van uw beroep. Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Op voorwaarde dat er een beroepschrift is ingediend, kunt u daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Ook hiervoor bent u griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



Sligro - de Kweker Purmerend.

Ruimtelijke onderbouwing



Datum: 14 juli 2016, gewijzigd 21 juli 2016

Initiatiefnemer:

Sligro Food Group Nederland BV.

Contactpersoon: de heer dhr. A. Verlouw

Postbus 47, 5460 AA Veghel

Telefoon: 0413-343500

E-mail: averlouw@sligro.nl



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Purmerend, namens dezen, de teammanager Vergunningen:1315568

J.H.H. de Bruijn

Architect:

Omni Architecten BV

Contactpersoon: de heer G. v.d. Heijden

Bunderstraat 107, 5481 KC Schijndel

Postbus 49, 5480 AA Schijndel

Telefoon: 073-5492409

E-mail: omni@omniarchitecten.nl, www.omniarchitecten.nl

Inhoudsopgave

Pagina

1. INLEIDING	1
2. BESTAANDE REGELING	3
3. ONDERBOUWING BEHOEFTE	6
4. PARKEREN EN BOUWHOOGTE	8
5. RELEVANT PROVINCIAAL BELEID	10
6. MILIEUASPECTEN	11
7. UITVOERINGSASPECTEN	14

1. INLEIDING

Aanleiding van de onderbouwing

Sligro is voornemens een zelfbedieningsgroothandel van ca. 9.600 m² BVO te bouwen op het bedrijventerrein Baanste Noord te Purmerend. In het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Baanste Noord staat een drietal eisen waarvan zal worden afgeweken, namelijk de plicht om een brutovloeroppervlak van minimaal 1,2 x van de kavelgrootte te bouwen (brutovloerindex), het aantal te realiseren parkeerplaatsen en de plicht om een gebouwde parkeervoorziening te bouwen.

Omdat het initiatief een groothandel betreft en het vanuit het concept Sligro zelfbedieningsgroothandel een verdieping wenselijk is van maximaal 3200 m² ten behoeve van horeca-gerelateerd non-food en enkele ondersteunende functies, wordt van de verplicht gestelde vloerindex afgeweken.

Voor een Sligro-groothandel kan worden volstaan met een norm van 1 parkeerplaats per 100m². Deze “Sligro zelfbedieningsgroothandel” parkeernorm wordt behaald bij uitsluitend parkeren op het maaiveld in de openlucht; er is dus ook geen directe aanleiding voor gebouwd parkeren.

Er wordt ingezet op afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Daartoe strekt onderhavige - beknopte - Goede Ruimtelijke Onderbouwing. De gemeente heeft in een gesprek met Sligro omschreven waarin de onderbouwing minimaal dient te voldoen. Er dient in elk geval te worden verwezen naar de toelichting van het actuele bestemmingsplan Bedrijvenpark Baanste Noord waar het gaat om de context van de ontwikkeling. Vervolgens dient in de ruimtelijke onderbouwing te zijn aangegeven waarom de strijdigheden (voor de vloerindex, het aantal parkeerplaatsen en het gebouwde parkeren) niet betekenen dat geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. In ieder geval dient aandacht te zijn besteed aan de visie en het bedrijfsconcept van Sligro, dient de parkeerbehoefte te worden onderbouwd, dient het nut en de noodzaak van de ontwikkeling en het intensief bouwen te worden onderschreven (maar dat dit feit niet kan opgaan voor onderhavig project), waarom niet de hoogte in wordt gebouwd en dat door de afwijking geen belangen van derden worden geschaad.



*Beoogde locatie Sligro op het
Bedrijvenpark Baanste-noord*



*Situering gebouw en parkeerterrein
Sligro*

2. BESTAANDE REGELING

Bestemmingsplan Baanstee-Noord

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Baanstee-noord is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2008. Het plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 2008 en werd via een uitspraak van de Raad van State volledig onherroepelijk op 9 juni 2010. Het nieuwe bedrijvenpark Baanstee-Noord is een voortzetting van de bedrijventerreinontwikkelingen Baanstee-West en Baanstee-Oost. Begin tachtiger jaren is gestart met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Baanstee-West. Vanaf 1996 is vervolgens gestart met de uitgifte van gronden in de Baanstee-Oost. De uitgifte van de gronden in de Baanstee-Oost verliep sneller dan verwacht, reden waarom daarna werd gestart met de ontwikkeling van het gebied Baanstee-Noord.

De gemeente Purmerend wil met de ontwikkeling van Baanstee-noord een hoog ambitieniveau hanteren door potentiële gegadigden te vragen een architectonische inspanning te plegen waar het gaat om programma en vormgeving van (bebouwing op) de bedrijfskavels. Daarnaast is de ontwikkeling van Baanstee-noord erop gericht om samen met de Baanstee-West en Baanstee-Oost een herkenbare en samenhangende 'bedrijvenstad' te worden en tevens voor het gehele gebied een centraal gelegen hart te ontwikkelen.

Vanwege de door de Provincie Noord-Holland gestelde intensiviteitseis dient een bepaald percentage van de te realiseren parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening ondergebracht te worden, met uitzondering van de aan de noordzijde van het bedrijvenpark gelegen percelen. Het percentage dat op de plankaart is aangegeven, geeft het percentage aan van het aantal parkeerplaatsen dat in een gebouwde voorziening moet worden ondergebracht. In onderhavig geval betreft dit 40%.

Een gebouwde parkeervoorziening kan een ondergrondse parkeergarage zijn, of een parkeergarage in het gebouw op de begane grond of verdieping, of een parkeerdek bovenop een (gedeelte van) gebouw. Ook is een parkeervoorziening voor meerdere bedrijven in een gebouw en/of parkeerdek mogelijk. Onder een gebouwde parkeervoorziening worden geen carports verstaan. Ook indien het eerste bedrijf dat zich op een bepaald perceel wil vestigen, geen behoefte heeft aan het vereiste aantal parkeerplaatsen, dient aan de norm te worden voldaan. Dit om te waarborgen dat bij vestiging van andere bedrijven, daadwerkelijk aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Een van de andere uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Baanstee-Noord is dat het intensief gebruikt moet gaan worden. Een aspect daarvan is het intensief bebouwen van het terrein. Aanvankelijk werd daarbij gedacht aan een regeling in minimaal te realiseren bouwlagen. Probleem daarbij is echter dat bedrijven ook vaak gedeelten van een gebouw in een bouwlaag willen bouwen, hetgeen dan in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Als in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat bijvoorbeeld minimaal in drie bouwlagen moet worden gebouwd, dan zullen er alleen maar blokkendozen kunnen worden vergund en geen in hoogte variërende ontwerpen. Dit is vanuit de stedenbouwkundige visie gezien niet wenselijk en ook bedrijfseconomisch is dat niet altijd een optimale situatie. Variatie in de bouwhoogten dient mogelijk te zijn, maar er moeten wel eisen worden gesteld om intensief ruimtegebruik te waarborgen.

Na (voor)overleg tussen de gemeente en de Provincie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Baanstee-noord is een koppeling gemaakt tussen de hoeveelheid uitgeefbare grond en het daarop minimaal te realiseren aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlak. Daartoe is een berekening gemaakt in de verschillende categorieën.

Op de planverbeelding is op basis daarvan voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden een zogenaamde *brutovloeroppervlakindex* aangegeven. Bij een brutovloeroppervlakindex van 1,2 betekent dit dat bij aankoop van 1.000 m² een ondernemer op dat perceel 1.200 m² brutovloeroppervlak moet bouwen. Daarbij dient de maximale bouwhoogte en het

maximale bebouwingspercentage in acht te worden genomen. Parkeerplaatsen vallen buiten de brutovloeroppervlakte en dienen (bij een gebouwde parkeervoorziening) derhalve in, onder of op (extra) bebouwing te worden ondergebracht.



BESTEMMINGEN

B I	BEDRIJFSDOELEINDEN I
B II	UIT TE WERKEN BEDRIJFSDOELEINDEN II
UB(3.1)	CATEGORIE 1 T/M 3.1 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
UB(3.2)	CATEGORIE 1 T/M 3.2 VAN DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
GD I	GEMEENDE DOELEINDEN I
GD II	GEMEENDE DOELEINDEN II
DEP	DEPOT T.B.V. GROND
A	AGRARISCHE DOELEINDEN
W	WOONDOELEINDEN
E	ERVEN
T	TUINEN
Y	VERKEERSDOELEINDEN
VR	VERBLIJFSGEBIED
GRWA	GROEN EN WATER
WA	WATER
PR	PRIMAIR WATERKERINGSDOELEINDEN

nadere aanduidingen

(rm)	reparatie motorvoertuigen
(w)	meeserverkend bedrijf
(z)	-zonder gebouwen
(z)	-zonder gebouwen
(b)	-bouwvlak
—	—ontsluitingswegen

Overige aanduidingen

Cijfer bij letteraanduiding = maximale goetshoogte van gebouwen in meters

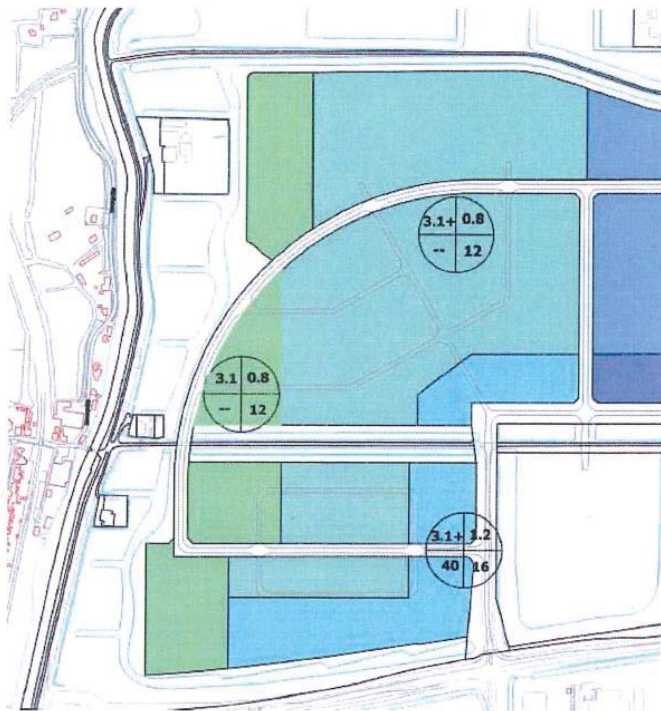
Omcirkeld cijfer bij letteraanduiding = maximale bouwhoogte van gebouwen in meters

—	maximale categorie van de staat van bedrijfsactiviteiten
3.2.2	minimale bva index
60/16	maximale bouwhoogte in meters
—	minimaal percentage gebouwde parkeervoorziening / inparidig

Verklaringen

—	Gbn-gegevens
—	hulsummers
—	plangrens
—	rode contour streekplan Noord-Holland Zuid

Verbeelding bestemmingplan
Bedrijvenpark Baansteede-noord



Zonering en aanduidingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Baansteenoord

Op de planverbeelding van het bestemmingsplan Baansteenoord (zie vorige pagina) zijn specifieke aanduidingen opgenomen binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden I en Uit te werken bedrijfsdoeleinden II. Deze aanduidingen geven aan welke specifieke regels gelden voor bepaalde delen van het bedrijfspark. De geplande locatie voor Sligro ligt binnen een gebied met de bestemming Bedrijfsdoeleinden I. De specifieke aanduiding die geldt staat aangegeven op de planverbeelding. Bovenstaande figuur geeft aan wat voor onderhavige locatie geldt:

1. De maximaal toegestane **categorie bedrijfsactiviteiten** in de zone van het plangebied waar Sligro is gepland betreft categorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar de mate van invloed die ze kunnen hebben op de (woon)omgeving (geur, geluid, stof, verkeer, etc.). Ze zijn ingedeeld in zogenaamde milieucategorieën en zijn opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende 'staat van bedrijfsactiviteiten'. De ontwikkeling van Sligro past binnen de categorie 3.1.
2. Het percentage van het benodigde aantal parkeerplaatsen dat minimaal als **gebouwde parkeervoorziening** moet worden gerealiseerd bedraagt 40 %. De ontwikkeling van Sligro voldoet hier niet aan.
3. Voor het onderhavige nieuwe bedrijvenpark wordt een **parkeernorm** van gemiddeld (minimaal) 1 parkeerplaats per 50 m² brutovloeroppervlak gehanteerd. De ontwikkeling van Sligro voldoet hier niet aan.
4. De verhouding tussen brutovloeroppervlak (excl. gebouwd parkeren) en de oppervlakte van het bouwperceel staat eveneens aangegeven. In onderhavig geval moet het te realiseren brutovloeroppervlak minimaal 1,2 maal de oppervlakte van het bouwperceel bedragen (dit is de **brutovloeroppervlakindex**). De ontwikkeling van Sligro voldoet hier niet aan.
5. De maximaal toegestane **bouwhoogte** bedraagt 16 m1. De bebouwing van Sligro is maximaal 10 m1 en voldoet dus aan dit maximum.

3. ONDERBOUWING BEHOEFTE

Nut en noodzaak

Er is in het voortraject van het bestemmingsplan Baansteer-noord in voldoende mate een afweging gemaakt omtrent het nut, de noodzaak en de locatie van het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark. Daarbij is overigens ook aangegeven dat de bestaande bedrijventerreinen binnen Purmerend gaandeweg worden gerevitaliseerd en geïntensiveerd, waardoor opnieuw ruimte ontstaat voor economische ontwikkeling. Om te kunnen revitaliseren (door transformatie c.q. herstructurering) is het noodzakelijk om (verplaatsings)ruimte voor bedrijvigheid te kunnen aanbieden aan bedrijven op bestaande terreinen. Bedrijven kunnen uitgeplaatst worden of zelf verplaatsen naar de Baansteer-noord, om daar vervolgens verder te kunnen groeien. De vrijkomende locaties op de bestaande bedrijventerreinen kunnen daarna worden gerevitaliseerd en geïntensiveerd.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Er wordt door de overheid steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat/die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor bedrijfsontwikkeling is dat aandacht besteed wordt aan de leegstand van bedrijfspanden c.q. vrije bedrijfsgronden: kan het initiatief redelijkerwijs in een bestaand leeg bedrijfspand gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de

jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan.

Actuele regionale behoefte (trede 1)

Sligro is een toonaangevende totaalgroothandel voor professionals in food. Het bedrijf is onderdeel van het beursgenoteerde Sligro Food Group. Met 49 zelfbedieningsgroothandels, 9 bezorggroothandels en een assortiment van ruim 60.000 artikelen bedient Sligro bedrijfsmatige klanten in heel het land.

De zelfbedieningsgroothandels van Sligro werken in hun eigen regio. Elke vestiging biedt een landelijk en compleet assortiment. Met de overname van De Kweker heeft Sligro zich ook gevestigd in Purmerend.

Gezien de explosieve groei van De Kweker en het uitgebreidere productaanbod van Sligro is de behoefte ontstaan aan een grotere zelfbedieningsgroothandel in Purmerend.

Uitbreiding van de huidige vestiging aan de Wagenweg is niet meer mogelijk. Baansteenoord is voor dit bedrijf een uitgelezen kans om de geplande groei te verwezenlijken, de oude locatie kan te zijner tijd worden herontwikkeld. Dit past binnen de gemeentelijke (en provinciale) ambitie van revitalisering en intensivering van de bestaande bedrijventerreinen.

De nieuwe locatie is gekozen vanwege de zichtlocatie langs de provinciale weg en de centrale ligging in het verzorgingsgebied. Het is goed bereikbaar voor de klanten uit Waterland, Zaanstad en West-Friesland. Samen met het door de gemeente Purmerend samengestelde Q-team, bestaande uit diverse adviseurs op het gebied van landschap, architectuur en duurzaam bouwen, is de directie van Sligro bezig met het ontwerp van de nieuwe huisvesting. De bouwplannen worden besproken in nauwe samenwerking met dit Q-team zodat in goed overleg tot een optimaal bouwplan en een goede inrichting van de kavel wordt gekomen. Kernpunten bij het ontwerp zijn een optimale routing, uitstraling, een hoog afwerkingsniveau en een energiezuinig en duurzaam gebouw. Met een oppervlakte van ca. 9.600 vierkante meter biedt de nieuwe locatie Sligro voldoende ruimte om invulling te geven aan de groeiambities van het bedrijf.

Locatie binnen stedelijk gebied (trede 2)

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, op het als bedrijfsterrein bestemde gebied Baansteenoord. Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij bedrijfshuisvesting moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande bedrijfspanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Omdat in onderhavig geval sprake is van een bijzondere ontwikkeling waarbij logistieke bereikbaarheid en de beschikbaarheid over een relatief groot perceel belangrijke voorwaarden zijn, is gekozen voor de ontwikkeling op Baansteenoord.

Passende ontsluiting (trede 3)

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt, is de derde trede niet van toepassing. Omdat logistieke bereikbaarheid wellicht het belangrijkste aspect is voor vestiging op Baansteenoord, kan in onderhavig geval worden aangegeven dat aan deze voorwaarde (goed ontsloten via provinciale wegen) sowieso wordt voldaan.

4. PARKEREN EN BOUWHOOOGTE

Parkeren

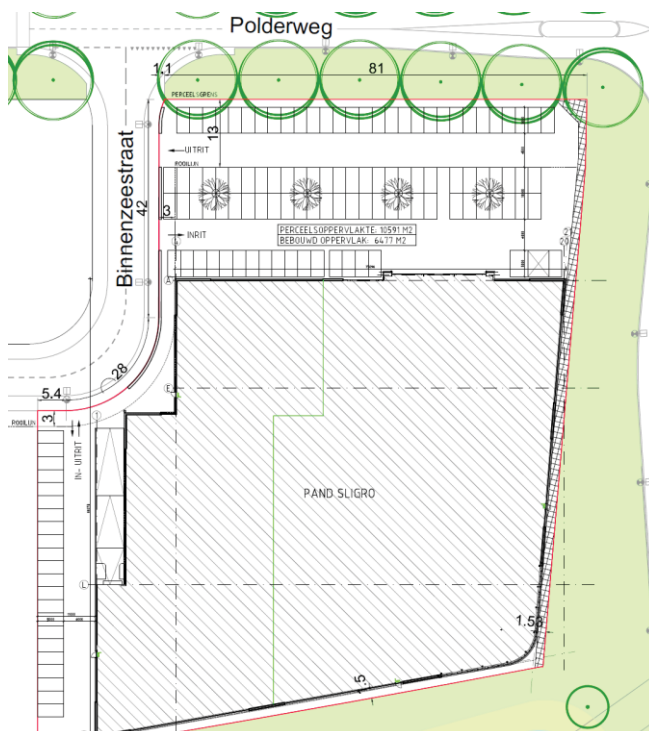
Voor het parkeren bij bedrijven en voorzieningen hanteert de gemeente Purmerend specifieke parkeernormen, dat wil zeggen een minimum aantal parkeerplaatsen per m² brutovloeroppervlak. Deze normen zijn afhankelijk van de aard en de omvang van de bedrijfsbebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt op basis van deze parkeernorm het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald. Voor het onderhavige nieuwe bedrijvenpark wordt een norm van gemiddeld (minimaal) 1 parkeerplaats per 50 m² brutovloeroppervlak gehanteerd.

Onderhavig bedrijf betreft een zelfbedieningsgroothandel voor food en non-food. Voor bedrijfsontwikkeling op Baansteer-noord geldt zoals aangegeven een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m² BVO. De ontwikkeling telt in totaal 9.600 m² BVO. Dat betekent dat op het eigen terrein $9.600 / 50 = 192$ parkeerplaatsen nodig zijn. Sligro hanteert voor zijn zelfbedieningsgroothandel een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² BVO. In de praktijk blijkt bij soortgelijke Sligro vestigingen dat dit aantal ruim voldoende is.

Het aantal parkeerplaatsen wat staat ingetekend bedraagt 125 parkeerplaatsen zijnde 1,3 parkeerplaats per 100 m².

In de huidige situatie, waarbij Sligro een bedrijfspand van ca 5.000 m² BVO benut, is sprake van een reguliere parkeervraag van rond de 25 parkeerplaatsen. Tijdens piekmomenten loopt deze vraag op naar ca. 40 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie is sprake van meer dan verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is bij piekmomenten. Daarmee kan worden gesteld dat de toekomstige situatie ruimschoots voldoet aan de behoefte aan parkeerruimte en ook ruimte biedt voor groei.

Onderstaande figuur geeft aan dat dit aantal zondermeer kan worden behaald bij de inrichting van het perceel.

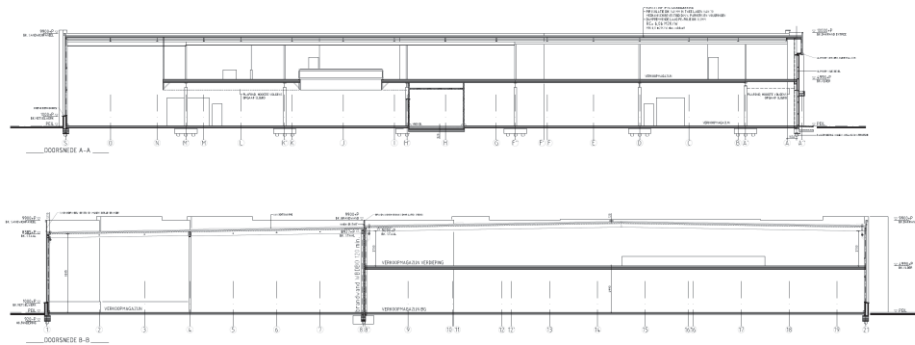


Figuur 1 inrichtingsplan parkeerterrein Sligro

Bouwhoogte en constructie

In het bouwplan wordt in pandig een groothandelsruimte gerealiseerd van ca. 10 meter hoogte. Deze hoogte is standaard in de (zelfbedienings)groothandel, heftrucks kunnen tot op de hoogste stellingen de waren nog stallen. Stapeling van dit volume in meerdere bouwlagen geeft constructieve problemen (bijvoorbeeld inzake de draagkracht van de vloer bij stapeling van waren op bovenste verdiepingen) en ook in technische zin (luchtverversing e.d.) is dit lastig te realiseren. Voor de verkoop van horeca gerelateerd non-food wordt een verdieping gerealiseerd. De aanpalende functies (magazijn, techniek en ondersteuning) dienen aansluitend aan het groothandelsgedeelte te worden gerealiseerd, zodat intern sprake is van een logische en ruimte-efficiënte indeling. Met het realiseren van de verdieping van ca. 3200 m² ten behoeve van verkoop van non-food en de interne stapeling van functies is er toch in behoorlijke mate sprake van een ruimte-intensieve oplossing.

Bij een eventuele toekomstige herbestemming van het perceel en pand is het constructief mogelijk een extra bouwlaag met gebouwd parkeren te creëren



Figuur 2 Visualisatie bouwplan Sligro

5. RELEVANT PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 2 november 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 23 mei 2011 is de eerste partiele herziening vastgesteld en Gedeputeerde Staten hebben op 20 januari 2015 de ontwerpwijziging (actualisatie) van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende dertig jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De drie hoofdbelangen, waarmee zij deze ruimtelijke ambitie wil realiseren, zijn 'Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik'.

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied BBG'. Binnen dit gebied wordt door de provincie gestreefd naar innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, het mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de ambitie van de provincie zoals beschreven in de vorige alinea. Er is immers sprake van toevoeging van een bedrijfspand dat inzet op kwaliteit. De ontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van onbebouwde ruimte binnen bestaand bebouwd gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening, die is vastgesteld op 3 februari 2014 en waarvoor op 20 januari 2015 een ontwerpwijziging is vastgesteld, is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening. De ontwikkeling vindt plaats op een bedrijventerrein binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Er worden verder geen voorwaarden gesteld anders dan dat moet worden afgestemd op de regionale behoefte (vergelijkbaar met de eisen die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stelt; zie pag. 9). De voorliggende ontwikkeling past derhalve binnen provinciaal beleid en raakt geen provinciale belangen.

6. MILIEUASPECTEN

Milieuaspecten

Omdat sprake is van een bestaand bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling kan worden ingepast, is onderzoek naar milieuaspecten niet of nauwelijks aan de orde. Omdat toch op kleinere onderdelen wordt afgeweken van dit bestemmingsplan en omdat bedoeld bestemmingsplan al bijna 5 jaar geleden de onherroepelijke status heeft gekregen (en de onderliggende onderzoeken dus feitelijk zouden moeten worden geactualiseerd) stippen we de verschillende aspecten kort aan. Bij de aanstaande herziening van het bestemmingsplan zullen deze aspecten sowieso uitgebreid worden gezien. Omdat onderliggende rapporten ouder zijn dan 2 jaar zal bij de herziening van het bestemmingsplan opnieuw onderzoek worden gedaan.

Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van de bodem is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Ten aanzien van de ontwikkeling kan worden vastgesteld dat vanuit het oogpunt van functies er geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de mogelijkheden aan functies die het vigerend bestemmingsplan biedt. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening kan worden vastgesteld dat de bodem de geschikte bestemming heeft ten behoeve van het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging.

Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geen geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

De functie zelfbedieningsgroothandel betreft geluidsgevoelige bestemming als bedoeld in de wetgeluidhinder. In dat kader hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Vanuit het aspect akoestiek inrichtingen zijn er eveneens geen belemmeringen.

Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹.

Er is geen sprake van een gemengd gebied. Binnen gemengde gebieden is er sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Wanneer hier sprake van is wordt gebruik gemaakt van bijlage 4 uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009). Deze bijlage 4 is een Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Nu dit niet het geval is, en de ontwikkeling de vereiste milieucategorie 3.1. niet overstijgt, is er vanuit milieuoogpunt geen belemmering.

¹

VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van het project neemt toe als gevolg van de ontwikkeling. Omdat de ontwikkeling integraal onderdeel uit maakt van het bedrijvenpark Baanste Noord is het redelijkerwijs te verwachten dat de bezoekers van de nieuwe vestiging geen problemen geven qua verkeeraanbod. Daarnaast zijn de omliggende en toeleidende straten uitstekend gedimensioneerd en dus geschikt voor de toename van verkeer. Het project zal ondanks de theoretische toename van verkeer niet of nauwelijks problemen geven in het onderliggende wegennetwerk.

Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel, benzo(a)pyreen, stikstofdioxide en benzeen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal een van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt — al dan niet per saldo — niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriele regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien de onderhavige bedrijfsvestiging als NIBM wordt beschouwd kan zonder meer worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet in het geding is.

Externe veiligheid

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze

basisnorm bepaalt dat het risico om to overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan een op de miljoen (10-6).

Op grond van de risicokaart (www.risicokaart.nl, bezocht op 6 augustus 2015) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van de beoogde locatie zijn. Op grond daarvan zijn er geen belemmeringen vanuit externe veiligheid.

Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrap strategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect water niet voor een belemmering van het planvoornemen zorgt. Binnen het vigerende bestemmingsplan is uitgebreid stilgestaan bij het wateraspect. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan is het aspect water daarmee voldoende behandeld.

Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit aspect uitvoerig beschreven. Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een uitgebreide eco-scan uitgevoerd. De ontwikkeling en de met de ontwikkeling gepaard gaande veranderingen op het perceel hebben geen gevolgen voor flora en fauna.

7. UITVOERINGSASPECTEN

Economische aspecten

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het -daarvoor in aanmerking komende- planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. In artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening staan de aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² brutovloeroppervlakte.

De ontwikkeling van het pand voor Sligro betreft de bouw van een of meer hoofdgebouwen. Op grond van artikel 6.2.1 lid b is kostenverhaal noodzakelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Het ontwerpbesluit ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ter visie gelegd worden gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze op het plan kenbaar maken.

