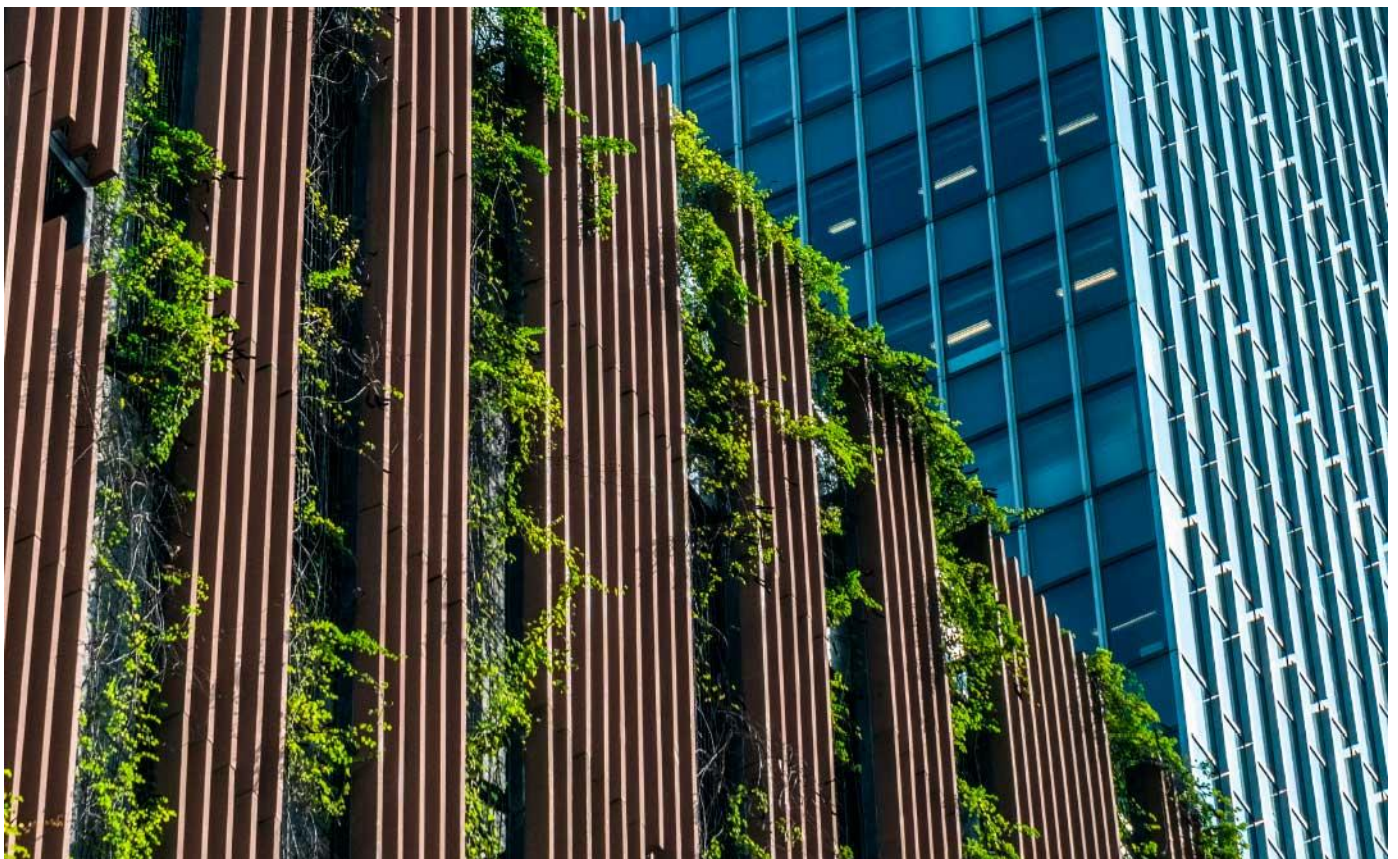




Ruimtelijke onderbouwing Kromme Spieringweg 208 te Vijfhuizen Versie 3.0

Milieu en Ruimte



De uitkomst van uw rapport

Projectnummer: 241124
Locatie: Vijfhuizen

22 oktober 2024

De uitkomsten

Op de locatie Kromme Spieringweg 208 in Vijfhuizen wil de initiatiefnemer bestaande bebouwing deels slopen en de bestaande loods uitbreiden. Om dit mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vervolg

Op basis van dit document kan de Omgevingsvergunning worden afgegeven voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht
06-46728558
Klaas.Romijn@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

Controleur: Klaas Romijn

Inhoudsopgave

pagina

1	Aanleiding.....	5
1.1	Doel.....	5
1.2	Verantwoording.....	5
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Projectlocatie.....	6
2.1	Gebruik en geldend bestemmingsplan.....	7
2.2	Beschrijving project.....	8
3	Ruimtelijk beleid.....	11
3.1	Nationaal beleid.....	11
3.1.1	De Omgevingswet.....	11
3.1.2	Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.....	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Holland.....	14
3.3	Waterschapsverordening.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid.....	15
3.4.1	Omgevingsvisie.....	15
3.4.2	Omgevingsplan.....	16
3.4.3	Parkeerbeleid.....	16
3.4.4	Visie polderlinten.....	16
4	Omgevingsaspecten.....	19
4.1	Rood.....	19
4.1.1	Inpassing.....	19
4.1.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	20
4.2	Milieuaspecten.....	20
4.2.1	Omgevingsveiligheid en LIB 5.....	21
4.2.2	Activiteiten en milieuzonering.....	23
4.2.3	Bodemkwaliteit.....	24
4.2.4	Geluid.....	24
4.2.5	Luchtkwaliteit.....	24
4.2.6	Klimaatadaptatie.....	25
4.3	Blauw.....	26
4.3.1	Waterkering.....	26
4.3.2	Oppervlaktewater.....	26
4.3.3	Afvalwater.....	27
4.4	Groen.....	27
4.4.1	Natura 2000-gebieden.....	27
4.4.2	Stikstofdepositie.....	29
4.4.3	Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	29
4.4.4	Noord-Hollandse Omgevingsverordening.....	29
4.4.5	Soortbescherming.....	30
4.5	Grijs.....	30
4.5.1	Infrastructuur.....	30
4.5.2	Verkeersaspecten.....	31
4.5.3	Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels.....	31
4.6	MER.....	32
5	Economische haalbaarheid.....	33
5.1	Wet- en regelgeving.....	33
5.2	Onderzoeks- en plankosten.....	33
5.3	Nadeelcompensatie.....	33
5.4	Conclusie.....	33

6	Conclusie inpasbaarheid.....	34
	Bijlage 1: Inrichtingsschetsen en aanzichten	35
	Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek.....	36
	Bijlage 3: Stikstofberekening	37
	Bijlage 3.1: Overzicht brandstof verbruik bouw- en sloopfase	38
	Bijlage 3.2: AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase.....	39
	Bijlage 3.3: AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase totale bedrijfsvoering.....	40
	Bijlage 3.4: AERIUS_projectberekening_Bouw-ensloopfase	41
	Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	42

1 Aanleiding

Reeuwijk Verhuur (hierna: de initiatiefnemer) wil een bestaande bedrijfsbebouwing deels slopen en een bestaande loods uitbreiden. Hierbij wordt gebouwd buiten het huidige bouwvlak. Om dit mogelijk te maken moet een afwijking van het Omgevingsplan worden aangevraagd. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Het planvoornemen kan gerealiseerd worden via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor een BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
 - als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan.

Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden. Deze ruimtelijke onderbouwing toetst de buitenplanse omgevingsactiviteit aan deze beoordelingsregels en het huidige beleid.

1.1 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling. Het doel van deze toelichting is om te onderbouwen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is noodzakelijk in het kader van de te volgen ruimtelijke procedure.

1.2 Verantwoording

Bij het opstellen van deze toelichting is gebruik gemaakt van diverse documenten en relevante websites. Sommige beleidsdocumenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. De gebruikte bronnen zijn in deze toelichting weergegeven.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de projectlocatie in de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke en milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de conclusie getrokken.

2 Projectlocatie

Het bedrijf is gelegen tussen de steden Haarlem en Amsterdam. Het ligt op het grondgebied van gemeente Haarlemmermeer en heeft meerdere aaneengesloten kadastrale kavels. De uitbreiding vindt plaats op de kadastrale percelen AB1903 en AB1902 van gemeente Vijfhuizen. Het oppervlak van het betreffende perceel bedraagt 15.200 m². De locatie grenst aan verspreid liggende lintbebouwing en de Kromme Spieringweg sluit aan op de Drie Merenweg (N205). Het Omgevingsplan is gericht op bedrijven. Onderstaande figuren 1 en 2 geven een beeld van de locatie en de huidige inrichting.

figuur 1: ligging van het plangebied (Bron: StreetSmart).



figuur 2: betrokken perceel (oranje arcering) (bron: StreetSmart)



2.1 Gebruik en geldend bestemmingsplan

Het planvoornemen is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noord. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juli 2013. Het bestemmingsplan bestemt voornamelijk het bedrijventerrein. De omliggende woonbebouwing wordt aangewezen voor wonen met bijhorende tuin en het omliggende gebied wordt bestemd voor agrarische gebruik.

Huidige activiteiten

De huidige inrichting van het terrein is gericht op de bedrijvigheid. Het betreft loodsen en een bedrijfswoning die een voormalige oude boerderij was (Jacobshoeve).

Uitbreiding

Het voornemen bestaat uit het uitbreiden van de bestaande loods aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Ook wordt er een nieuwbouw loods en kantoor gebouwd aan de noordkant van het bedrijventerrein. In figuur 3 is de begrenzing van het plangebied weergegeven waar de uitbreiding komt.

figuur 3: begrenzing plangebied (bron: StreetSmart)



Huidige bestemming

Het projectgebied heeft de enkelbestemming *Bedrijf* en een gebiedsaanduiding *luchtvaartverkeerzone – lib*. De *luchtvaartverkeerzone – lib* is een gebied waarbinnen vluchtinformatiediensten, luchtverkeersleiding en informatie-uitwisseling plaatsvinden om een georganiseerde en veilige omgeving voor luchtverkeer te bieden. Dit is verder niet relevant voor dit project, omdat de beperkingen die hieruit voortkomen voor gevoelige bestemmingen gelden (ontwikkeling van een loods is geen gevoelige bestemming). De aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2. Binnen de bestemming *Bedrijf* is het buiten het bouwvlak niet mogelijk om de bedrijfsruimte te realiseren.

De sloop, herbouw en uitbreiding van de loodsen en kantoor vinden plaats buiten de aangewezen bouwvlakken. Er kan met een Omgevingsvergunning afgeweken worden van deze regels (binnenplannen), mits het gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 20 m² bedraagt. Daarnaast mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Aan deze eisen voldoet de sloop, herbouw en uitbreiding van de loodsen en kantoor niet.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Om het planvoornemen te kunnen realiseren wordt een Omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit aangevraagd.

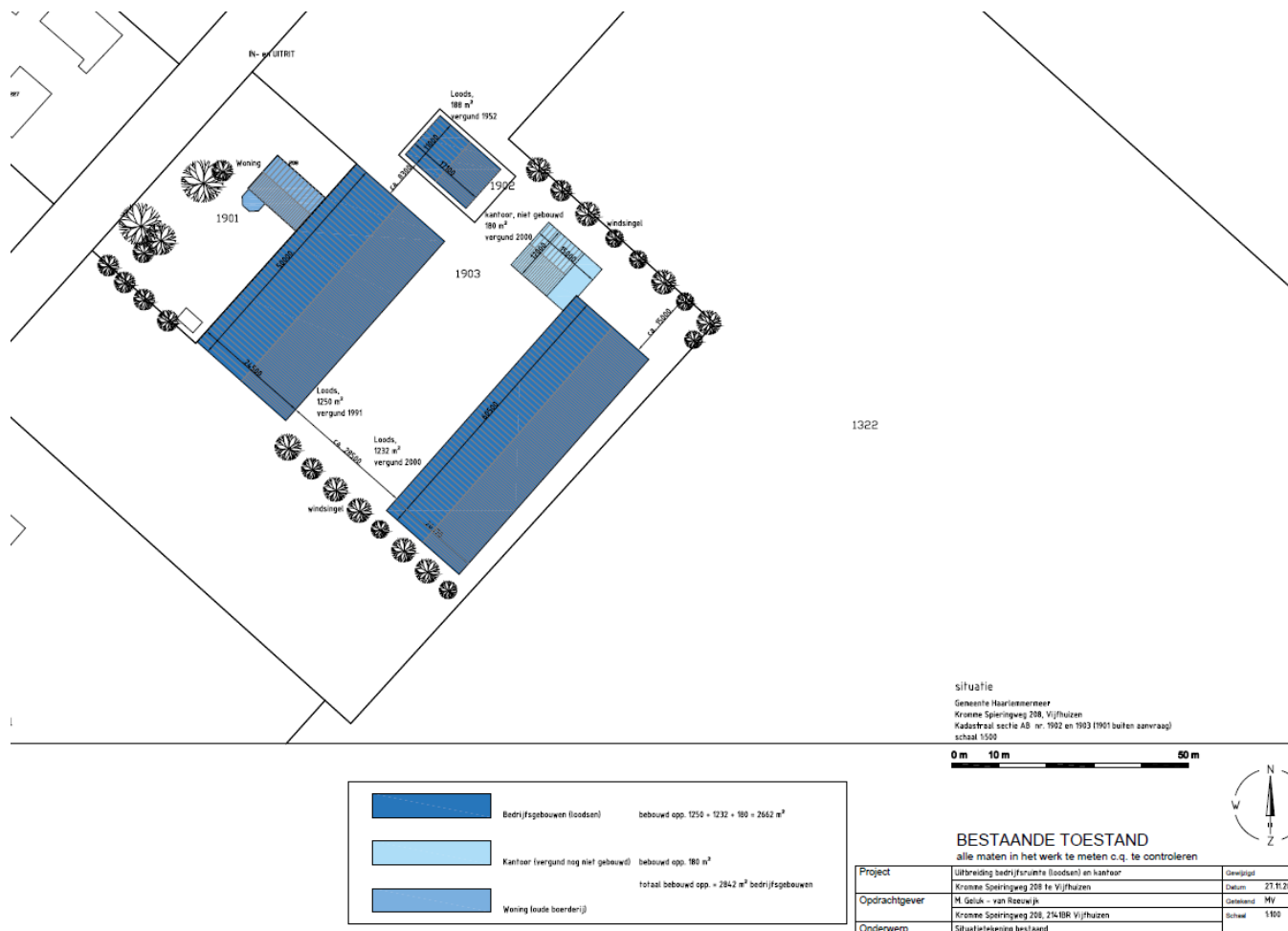
2.2 Beschrijving project

Binnen het plan wordt de bestaande loods van 188 m² aan de noordzijde gesloopt. Op de locatie wordt een nieuw bedrijfsgebouw van 288 m² gerealiseerd. Dit wordt bestemd als loods en kantoor. De bestaande loods op het achter terrein van 1232 m² wordt aan de noordoostzijde verlengd met 12,5 meter. De uitbreiding van de loods heeft een oppervlakte van 254,5 m².

Hiermee is het project in strijd met het bestemmingsplan (bouwen buiten het bouwvlak). Het bouwproject voldoet niet aan de bouwvoorschriften zoals vastgelegd in het bestemmingsplan van het gebied.

In figuur 4 en 5 staan respectievelijk de huidige situatie en het aanzicht van de toekomstige situatie weergegeven. In bijlage 1 staan alle ontwerpen en doorsnedes.

figuur 4: huidige situatie (bron: Bouwkundig Bureau M.Visser)



figuur 5: nieuwe situatie (bron: Bouwkundig Bureau M.Visser)



Ruimtelijke inpassing speelt mee bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet worden aangegeven of een ontwikkeling past in de omgeving en waarom dit past. De Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020, samenvoeging welstandsnota's, vormt het beleidskader voor de welstandsbeoordeling. Deze draagt zo bij aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De planlocatie valt in het reguliere welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering. Dit houdt in dat de beoordeling van de ontwikkeling plaatsvindt op het schaalniveau van 'omgeving en object' (niet detail). Het nieuw te bouwen kantoor is getoetst aan het reguliere welstandsregime. Daarnaast is de uitbreiding van de loods een verlenging van de huidige loods in dezelfde stijl, hierdoor verandert de uitstraling niet. De nieuwbouw die de oude loods vervangt is zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Deze is moderner en past meer in het straatbeeld dan de oude loods. De uitbreiding van de loods aan de achterkant van de perceel, is niet goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

3 Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet, die in januari 2024 in werking is getreden, biedt een geïntegreerd wettelijk kader voor de fysieke leefomgeving. De wet streeft naar een balans tussen benutting en bescherming van de leefomgeving en vereenvoudigt de regelgeving door verschillende bestaande wetten samen te voegen. Overheden hebben zes kerninstrumenten tot hun beschikking om beleid te formuleren en uit te voeren, regels te stellen en projecten te realiseren. Deze zes kerninstrumenten zijn, de omgevingsvisie, programma's, decentrale regels, algemene rijksregels, Omgevingsvergunning en het projectbesluit.

3.1.1.1 De omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een strategisch document van de Nederlandse overheid dat de langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving schetst. Het document richt zich op de integrale aanpak van grote maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, verstedelijking en de bescherming van waardevolle natuur. De NOVI biedt een kader voor besluitvorming en beleidsontwikkeling en stimuleert samenwerking tussen verschillende overheidslagen, maatschappelijke organisaties, bedrijven en burgers. De visie is bedoeld om duurzame en toekomstbestendige ontwikkelingen in de leefomgeving te bevorderen, met aandacht voor zowel benutting als bescherming van ruimte en milieu. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn diverse bestaande structuurvisies en beleidsplannen geïntegreerd. De NOVI vervangt en bundelt deze eerdere plannen en visies om een samenhangend en toekomstgericht kader te bieden voor de fysieke leefomgeving. Enkele belangrijke structuurvisies die in de NOVI zijn opgenomen of waarnaar de NOVI verwijst, zijn: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Rijksstructuurvisie Windenergie op Zee, Structuurvisie Buisleidingen, Structuurvisie Ondergrond, Rijksvisie op de Landelijke Gebieden, het nationaal milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. Door deze en andere structuurvisies te integreren, biedt de NOVI een breed en geïntegreerd kader dat de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving op elkaar afstemt en richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen in Nederland. Maatschappelijke opgaven zijn in de NOVI samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voorliggend plan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' en 'duurzaam economische groeipotentieel'. Met het plan wordt een bijdrage gegeven aan de economische groei, doormiddel van de uitbreiding van de bedrijfscapaciteit. Daarnaast zorgt ook de realisatie van het plan voor groei voor de omgeving.

3.1.1.2 Programma's

In programma's formuleren gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk beleid en maatregelen voor specifieke onderdelen van de fysieke leefomgeving. Het zijn essentiële instrumenten binnen de Omgevingswet die de vertaalslag maken van strategisch beleid naar concrete acties en ze helpen bij het coördineren en uitvoeren van specifieke maatregelen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Een dergelijk programma is het programma voor bedrijventerreinen. Dit is een beleidsdocument dat door overheden wordt opgesteld om de ontwikkeling, herstructurering, verduurzaming en het beheer van bedrijventerreinen te sturen en te bevorderen. Voorliggend plan wordt beoordeeld aan de hand van de doelen en richtlijnen die zijn vastgesteld in (o.a.) dit programma om ervoor te zorgen dat het past binnen het bredere beleidskader en bijdragen aan de gewenste ontwikkelingsrichting.

3.1.1.3 Decentrale regels

Decentrale regels zijn regels die door decentrale overheden (provincies, gemeenten en waterschappen) worden gesteld om lokaal maatwerk te leveren. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschap verordening. Deze regels kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld bouwvoorschriften, milieuregels en ruimtelijke ordening. Dit wordt verderop in dit document nader toegelicht.

3.1.1.4 Algemene rijksregels

In de algemene rijksregels staan primair de regels die noodzakelijk zijn voor de werking van het stelsel van de Omgevingswet. Deze regels vormen de basis voor de instrumenten en voor de taken en bevoegdheden van overheden. Ze bevatten ook de normen voor de kwaliteit van de leefomgeving die het Rijk stelt in omgevingswaarden. Verder omvatten de regels de procedurele voorschriften die gelden voor de instrumenten van de wet. Deze regels zijn vastgelegd in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Daarnaast bevatten de algemene rijksregels ook de regels van het Rijk die van invloed zijn op het beleid van decentrale overheden. Deze rijksregels zijn geregeld in: (niet uitputtend, er zijn nog een aantal losse wetten)

- **Besluit kwaliteit leefomgeving**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksregels voor de overheid. Er staat onder andere in wat er in omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen moet staan. Ook omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl. Verder geeft het Bkl regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een Omgevingsvergunning en regels over monitoring en gegevensverzameling. Hoofdstuk 8 uit het Bkl bevat beoordelingsregels voor Omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden o.a. voor Omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit. Aangezien dit project een omgevingsplanactiviteit betreft, wordt het getoetst aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8. Echter dit project voldoet niet aan de regels van het Omgevingsplan, daarom moet er een vergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA, zie aanleiding). Voor de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden naast artikel 8.0a, lid 2, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) ook de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl. De gemeente is er uiteindelijk verantwoordelijk voor dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (dit wordt verderop in dit document toegelicht).

- **Besluit activiteiten leefomgeving**

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

- **Besluit bouwwerken leefomgeving**

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten. De nieuw te bouwen loods en kantoor worden getoetst aan de regels uit het Bbl.

- **Omgevingsbesluit**

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor Omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

- **Omgevingsregeling**

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt.

3.1.1.5 Omgevingsvergunning

De Omgevingsvergunning is een integrale vergunning voor activiteiten die impact hebben op de fysieke leefomgeving. Aangezien dit project impact heeft op de fysieke leefomgeving, is een Omgevingsvergunning vereist.

3.1.1.6 Projectbesluit

Het projectbesluit is een besluit voor de realisatie van projecten met een publiek belang, zoals infrastructuur- of grote bouwprojecten. Het stelt de kaders vast waarbinnen een project gerealiseerd kan worden en kan afwijkingen van bestaande regels toestaan als dat noodzakelijk is voor de uitvoering van het project.

Dankzij deze kerninstrumenten kunnen overheden een samenhangend en doeltreffend beleid voeren, met een focus op zowel het benutten als het beschermen van de fysieke leefomgeving.

3.1.2 Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) is een nationaal programma van de Nederlandse overheid dat gericht is op het plannen, financieren en realiseren van projecten op het gebied van infrastructuur, ruimtelijke ordening en transport. Het MIRT vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit op nationaal niveau en kan worden gebruikt als referentiekader binnen de Omgevingswet. Het programma richt zich op het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en concurrentiepositie van Nederland. Het MIRT heeft als overkoepelende doelstelling het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en concurrentiepositie van Nederland door middel van investeringen in infrastructuur, ruimtelijke ontwikkeling en transport. Het helpt bij het afstemmen van lokale en regionale plannen op nationale prioriteiten en doelstellingen en bij het coördineren van investeringen en projecten tussen verschillende overheden en sectoren.

Gezien de schaalgrootte is het MIRT niet relevant voor het huidige initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk de 'ladder' voor duurzame verstedelijking ontwikkeld, zoals beschreven in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructieregel vereist dat de ladder wordt toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, wat inhoudt de ontwikkeling of uitbreiding van bijvoorbeeld bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandelsvoorzieningen of andere substantiële stedelijke voorzieningen. Door deze aanpak neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dienen een aantal stappen te doorlopen, die leiden tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van de ontwikkeling. Deze stappen zijn vastgelegd in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking.

Om aan de voorwaarden van de ladder te voldoen, moeten de volgende aspecten worden overwogen:

- De voorgestelde stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Indien er een actuele regionale behoefte is, moet worden onderzocht of deze behoefte kan worden vervuld binnen het bestaande stedelijke gebied door herstructurering, transformatie of andere middelen.
- Als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande bebouwde gebied kan plaatsvinden, moet worden nagegaan of deze behoefte kan worden ingevuld op locaties die goed bereikbaar zijn met verschillende vervoersmiddelen, of die als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er een ontwikkeling plaatsvindt die voldoende substantieel is. In het geval van bedrijven- en kantoor terreinen geldt als ondergrens in beginsel als er meer dan 500 m² aan bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Dat is hier niet het geval, waardoor er geen toetsing aan de Ladder noodzakelijk is. Echter is een motivatie van evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel noodzakelijk. Het voorliggend plan vindt plaatst buiten stedelijk gebied. Er is sprake van inbreiding binnen een bestaande bedrijfsruimte. Voor dit bestemmingsplan wordt voorzien in een behoefte van het buitengebied, daarnaast de voorgestelde functies binnen de ruimtelijke context van de locatie.

Vanuit genoemde beleidsstukken, die alle een landelijke reikwijdte hebben, worden geen belemmeringen opgeworpen met betrekking tot het initiatief.

Analyse en conclusie nationaal beleid

De ontwikkeling van het plan aan Kromme Spieringweg 208, voldoet aan de door het Rijk genoemde principes. Het initiatief betreft een geheel binnen gemeente Haarlemmermeer gelegen ontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de Omgevingsvisie voortvloeiende Rijksverantwoordelijkheid. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat hier geen sprake van nationaal belang is. Verder is beargumenteerd dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Holland. Hierin zijn de diverse belangen van de provincie vastgelegd en omschreven. De Provincie streeft naar een betere evenwicht tussen vraag en aanbod van woon- en werklocaties, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Hierbij moeten bedrijventerreinen optimaal benut worden op regionaal en bovenregionaal schaalniveau. Daarbij wordt ingezet op voldoende bedrijventerreinen met duurzame en toekomstbestendige faciliteiten.

Bedrijventerreinen zijn zeer belangrijk voor de Noord-Hollandse economie. Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Noord-Hollandse bedrijfsleven. Met het bedrijventerreinenbeleid werken de gemeenten, provincies en ondernemers samen om de economisch concurrerende positie van de Noord-Holland te verbeteren. Door de uitbreiding van het bedrijfsterrein, binnen de bestaande bedrijvigheid, wordt gewerkt aan een optimale benutting van het bestaande bedrijventerrein. Zonder onnodig ruimte gebruik, die de ruimte kwaliteit niet verbeterd.

Provincie Noord-Holland streeft naar een welvarende, veilige en gezonde toekomst voor mens, dier en planten in de omgeving. En daarmee ook een goed economisch vestigingsklimaat binnen de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De Noord-Hollandse Omgevingsverordening (NHOV2022) is in werking getreden op 11 januari 2024. In de Omgevingsverordening zijn alle regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. In hoofdstuk 7 van het Bkl staan instructieregels over de onderwerpen die in de omgevingsverordening moeten worden opgenomen. Het gaat dan om:

- bescherming van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
- bescherming van kernkwaliteiten en collectieve waarden van het kustfundament;
- bescherming van het natuurnetwerk Nederland, inclusief Natura 2000;
- stiltegebieden;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- beperkingengebieden lokaal spoor;
- omgevingswaarden voor de veiligheid van regionale waterkeringen en de gemiddelde kans op overstroming van bij verordening aangewezen gebieden;
- aanwijzing provinciale wegen en lokale spoorwegen, in verband met geluidproductieplafonds (GPP).

Daarnaast kunnen er nog een aantal onderwerpen opgenomen worden in de verordening die niet verplicht opgenomen hoeven te worden.

Het planvoornemen past binnen de omgevingsvisie, aangezien het plan bijdraagt aan een goed economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Daarnaast wordt het bedrijventerrein optimaler benut. Ook valt de planlocatie niet binnen een werkingsgebied aangewezen in de Omgevingsverordening waardoor voorliggend plan niet uitvoerbaar geacht wordt. Op locatie zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing;

- agrarische bedrijven;
- Bijzonder Provinciaal Landschap;
- datacenter clustering toegestaan;
- grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten;
- landelijk gebied;
- LIB 5 zone Schiphol;

- MRA - Landelijk gebied;
- ontgrondingen;
- peilbesluit;
- provincie Noord-Holland.

Voorliggend plan is niet strijdig met bovenstaande gebiedsaanwijzingen.

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan de regels van de provincie. Hier wordt aangetoond dat het initiatief niet strijdig is met de relevante provinciale instructieregels.

Analyse en conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Er is voldoende aangetoond dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de omgevingswaarden en instructieregels van de provincie Noord-Holland.

3.3 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Per waterschap is er één waterschapsverordening. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten. De planlocatie valt binnen de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur (geldend vanaf 21-05-2024). De planlocatie ligt niet in een werkingsgebied waar een vergunning noodzakelijk is vanuit het Waterschap voor de voorgenomen plannen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. De Omgevingsvisie Haarlemmermeer is vastgesteld op 3 maart 2022. Gemeente Haarlemmermeer heeft als ambitie een prettige gemeente te zijn om te wonen en werken. De focus ligt op goed bereikbaar, schoon en groen zijn met veel plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of bewegen in de buitenlucht. Het karakter van Haarlemmermeer: Boerenlandschap, de polderwegen, gemalen, ringvaart, maar ook de 31 dorpen en kernen met elk hun eigen sfeer en de bedrijven en luchthaven aan de oostkant moeten gekoesterd worden.

De Omgevingsvisie behandelt de fysieke leefomgeving en de mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren en ondernemen, zowel nu als in de toekomst. De Omgevingsvisie nodigt iedereen uit – inwoners, ondernemers, investeerders, maatschappelijke organisaties en anderen – om gezamenlijk bij te dragen aan het versterken van de (omgevings)kwaliteit van Haarlemmermeer.

De Omgevingsvisie geeft richting aan beleid, initiatieven en ontwikkelingen. Het biedt een visie op hoofdlijnen die de toekomst van Haarlemmermeer vormgeeft. De visie is zelfbindend voor de gemeente, maar is geen bestemmingsplan of Omgevingsplan waarin juridisch en planologisch bestemmingen worden vastgelegd.

De Omgevingsvisie richt zich vooral op initiatieven en ontwikkelingen die niet binnen de geldende bestemmingsplannen passen. Bij deze nieuwe initiatieven en ontwikkelingen worden de volgende afwegingen gemaakt:

- Draagt de beslissing bij aan de gemeenschappelijke doelen?
- Leidt de beslissing tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, ook op de lange termijn?

Voor deze ontwikkeling is getoetst op deze twee punten:

- Bescherming van de fysieke leefomgeving door: veilige en gezonde fysieke leefomgeving, goede omgevingskwaliteit.
- Vervullen maatschappelijke behoeften door: aantrekkelijke woonomgeving, economisch vitale werkomgeving.

De Omgevingsvisie heeft vier visies voor de toekomst:

1. Wonen waar dorp en stad samenkomen
2. Economisch krachtig en divers
3. Ontspannen in het buitengebied
4. Slim en stevig verbonden met onze netwerken

Gemeente Haarlemmermeer heeft als opgave om met de juiste randvoorwaarden en ambities de economische basis breed en gezond te houden. Met een samenhangende benadering van afwegingen in de fysieke leefomgeving is het de doelstelling van de gemeente om Haarlemmermeer, gezonder, welvarender, evenwichtiger en hechter te maken. De omgevingsvisie is het samenhangende, strategische beleidskader voor de fysieke leefomgeving.

3.4.2 Omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer is in werking vanaf 26-03-2024. Hierin staan de regels voor de fysieke leefomgeving. Het is een juridisch instrument om beleidsdoelen uit de omgevingsvisie van Haarlemmermeer en beleidsdoelen van andere overheden te kunnen bereiken. In hoofdstuk 2 is de huidige bestemming toegelicht. De gemeente heeft de eindverantwoordelijkheid dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aangezien de functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten niet veranderen door dit project, blijft de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie behouden.

3.4.3 Parkeerbeleid

In de Omgevingsverordening van gemeente Haarlemmermeer wordt verwezen naar het beleidsdocument 'beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'. Met het parkeerbeleid wil de gemeente Haarlemmermeer de parkeerbehoefte faciliteren, maar wel binnen bepaalde grenzen. Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een ontwikkeling.

Er moet voldoende parkeeraanbod gerealiseerd worden om de reguliere parkeervraag te kunnen faciliteren. Het beoordelen van een parkeerbalans gebeurt door het vergelijken van vraag en aanbod. Een verkeersadvies is positief als:

- er minimaal zoveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd als de maatgevende parkeervraag;
- het aantal parkeerplaatsen dat toegankelijk is voor bezoekers minimaal zoveel is als de bezoekersparkeervraag.

Verderop in dit document wordt de maatgevende parkeervraag berekend. Het project voldoet aan de twee eisen, waardoor voldaan wordt aan het parkeerbeleid van de gemeente.

3.4.4 Visie polderlinten

Polderlinten zijn essentiële structuren in het landschap van de gemeente Haarlemmermeer, zowel in de door mensen gemaakte Haarlemmermeerpolder als in de noordelijke veenweidepolders langs het Oer-IJ. In de Haarlemmermeerpolder vormen ze een strak rasterpatroon, terwijl ze in de veenweidepolders een organische vorm hebben, ontstaan uit de inpolderingsgeschiedenis. Polderlinten bestaan uit een combinatie van wegen, bermen, beplantingen, waterlopen en erven. De breedte varieert: noord-zuidlinten zijn gemiddeld 250 meter breed, terwijl oost-west linten rond de 100 meter zijn.

Deze linten spelen een belangrijke rol in de ontsluiting van het gebied en de waterhuishouding. Ze geven vorm aan het landschap, maken seizoenswisselingen voelbaar en zorgen voor een sterk perspectief. Erven binnen de linten bieden ruimte voor bedrijvigheid, en van oudsher zijn ze plekken van samenkomst, zoals bij kerken en dorpscentra. In het verleden waren de linten nauw verbonden met de agrarische activiteiten in de omgeving, maar verstedelijking heeft die samenhang deels doorbroken.

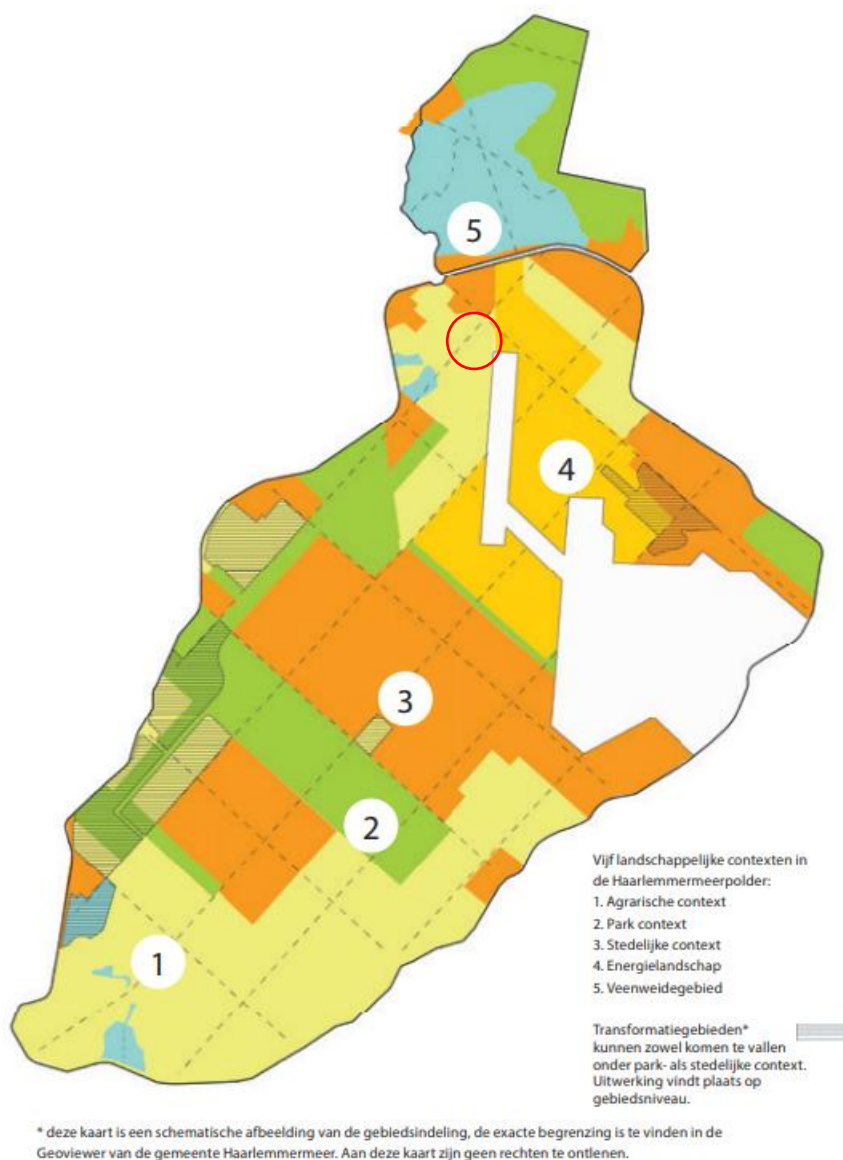
Toekomst van de polderlinten

De polderlinten bieden een kader voor de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem, meer biodiversiteit, een netwerk voor langzaam verkeer en een aantrekkelijke leefomgeving. Doorontwikkeling is mogelijk, met toevoeging van extra waterpartijen, vegetatie en verkeersroutes, zodat de linten beter passen in de veranderde omgeving. De lineaire structuur blijft echter altijd leidend.

In de noordelijke veenweidepolders ligt de focus meer op landschapsbehoud, met aandacht voor het behoud van dijkprofielen, historische bebouwing en erfbeplanting. De IJdijk krijgt bijvoorbeeld een begeleidende zone van water- en moerasvegetatie.

Elke gebied vraagt om een specifieke aanpak: stedelijke gebieden richten zich op brede parkzones, terwijl agrarische gebieden smalle zones behouden die passen bij het landbouwkundig gebruik. Voorliggend perceel ligt in de agrarische context (figuur 6).

Figuur 6: diverse landschappelijke contexten in Haarlemmermeerpolder (Bron: visie-polderlinten, 2022)



Het zuidelijke deel (en deels het noordelijke deel) van de Haarlemmermeerpolder is een belangrijk landbouwgebied met ruimte voor agrarisch ondernemerschap. Innovaties zoals kringlooplandbouw en zilte teelt vragen om een pioniersmentaliteit, met mogelijkheden voor biologische landbouw en andere duurzame vormen van productie.

De polderlinten bieden kansen voor ontwikkeling, afhankelijk van initiatieven van agrariërs langs de linten. Belangrijke ontwikkelprincipes zijn onder andere:

- Het herstel van het oorspronkelijke waterpatroon langs wegen en erven.
- De ontwikkeling van bloemrijke akkerranden en water- en moerasvegetaties voor meer biodiversiteit.
- Het creëren van fietsstraten en het behoud van gebiedseigen erfbeplanting.

De agrarische context biedt ruimte voor waterberging en natuurlijke vegetaties die bijdragen aan waterkwaliteit en biodiversiteit, gunstig voor zowel landbouw als natuur. Agrarische erven presenteren zich naar de weg met representatieve gevels, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor productieprocessen en kleine windturbines. De linten blijven toegankelijk voor zowel agrarisch verkeer als fietsers, met als doel een duurzaam, veelzijdig landschap te realiseren.

Analyse en conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen past binnen het beleid van de gemeente. Er wordt voldaan aan de twee toetsingspunten voor het beoordelen van plannen die niet in het bestemmingsplan passen: bescherming van de fysieke leefomgeving en vervullen maatschappelijke behoeften. Het gemeentelijke beleid staat het planvoornemen niet in de weg.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in het plangebied worden omschreven aan de hand van vier kleuren:

- **Rood** voor de stedelijke structuur;
- **Blauw** voor de waterhuishoudkundige zaken;
- **Groen** voor de ecologie en de milieuaspecten in de nabijheid van het plangebied;
- **Grijs** voor de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens vindt per thema een toetsing plaats of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4.1 Rood



Binnen de kleur rood wordt de stedelijke, maar ook landschappelijke structuur van de omliggende omgeving van het plangebied geanalyseerd. Ter sprake komen cultuurhistorie (aardkundige waarden, historische bebouwing) en archeologische waarden. Tevens wordt een beeld gegeven van de huidige stedelijke structuur.

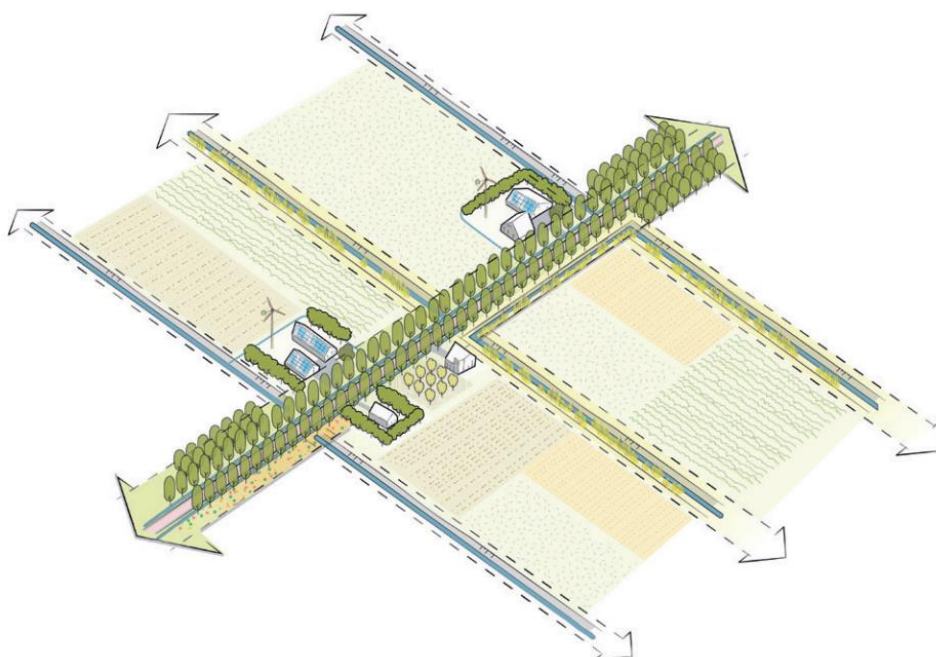
4.1.1 Inpassing

Het perceel valt binnen de bestemming bedrijf. Het gehele stuk is bestemd als bedrijventerrein. De inpassing valt dan ook volledig binnen de omliggende bestemmingen en uitstraling van het bestemmingsplan.

Visie polderlinten

Zoals benoemd valt het perceel binnen de agrarische context binnen de visie polderlinten. Belangrijke elementen uit deze visie zijn het behouden van de gebiedseigen erfbeplanting en versterking van lint karakteristieke laanbeplanting.

Figuur 7: voorbeeld polderplint in agrarische context Haarlemmermeerpolder (Bron: visie-polderlinten, 2022)



Voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de visie door aan de straatzijde een representatieve gevel en verzorgde tuin te presenteren. Aan de achterzijde is er voldoende ruimte voor agrarische processen en parkeren. Daarnaast valt de uitbreiding van de loods weg achter het kantoor. Het kantoor vervangt de oude schuur die geen enkele historische waarden heeft, dan wel een mooie gevel heeft. Het nieuwe kantoor is (ongeveer) even breed als de schuur, waardoor er vanaf de straatzijde geen zichtbeperking optreedt t.o.v. de oude situatie. Daarnaast wordt de gevel aantrekkelijker.

Ten slotte blijven de zichtlijnen, de verzorgde tuin en de oude authentieke boerderij behouden waardoor de polderlint niet veranderd.

De erfafscheiding in de vorm van erfbeplanting dient behouden te worden. De nieuwe bebouwing komt dicht bij de erfbeplanting, echter is het van belang dat de beplanting behouden blijft. Hierdoor is de uitbreiding van de loods en het kantoor niet goed zichtbaar vanuit het polderlint. In de planontwikkeling wordt de huidige beplanting behouden, waardoor het project aansluit bij de visie.

4.1.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Voor de planlocatie zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden bekend. Hetzelfde geldt voor aardkundige waarden.

Archeologie

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg 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. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. De bepalingen zijn per 1 januari 2024 overgegaan naar de Omgevingswet.

Op grond van deze regelgeving zijn het Rijk en de Provincie verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed om te gaan. De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Op gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Uit het omgevingsplan blijkt dat op de locatie geen archeologische verwachting geldt; een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Overigens geldt te allen tijde de algemene zorgplicht: als er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische zaken worden aangetroffen, moet dit bij het bevoegd gezag gemeld worden.

Analyse en conclusie

Op de locatie zijn geen cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig of een archeologische verwachting opgenomen.

4.2 Milieuaspecten

Voor realisatie van het plan zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- omgevingsveiligheid;
- bedrijven- en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- klimaatadaptatie.

4.2.1 Omgevingsveiligheid en LIB 5

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik, de productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen en windturbines. Het omgevingsveiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Dit beleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Binnen het beleidskader staan drie begrippen centraal: *aandachtsgebieden en voorschriftengebieden, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico*. Onderstaand worden deze begrippen nader toegelicht.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebied zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die binnenshuis de hele tijd op die plaats aanwezig is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten aandachtsgebieden:

1. Brandaandachtsgebied (warmtestraling)
2. Explosieaandachtsgebied (overdruk)
3. Gifwolkaandachtsgebied (concentratie giftige stoffen in de lucht)

Voorschriftengebied

Een voorschriftengebied kan door de gemeente binnen een aandachtsgebied worden aangewezen en omvat specifieke bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van gebouwen met verschillende kwetsbaarheidsniveaus. Deze bouwweisen zijn gericht op het verbeteren van de bescherming tegen de gevolgen van brand of explosie en zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van één gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} PR-contour (die als harde wettelijke norm geldt) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens of te wel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Toetsing risico's

Regels over externe veiligheid in een omgevingsplan gelden als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Door de activiteiten van het planvoornemen wordt geen risicobron gecreëerd, derhalve veroorzaakt deze ontwikkeling geen plaatsgebonden- of groepsrisico en is er geen toetsing aan de regels noodzakelijk. Daarnaast gelden de regels over externe veiligheid als de gemeente in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen wil toestaan. Deze risicobronnen zijn onderverdeeld in;

1. Risicovolle inrichtingen/stationaire bronnen
2. Buisleidingen
3. Basisnetroutes (spoor/weg/water)

Risicovolle inrichtingen

Uit de EV-signaleringskaart blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de EV-zone type 5 Schiphol, afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. De regels binnen LIB 5 zijn opgesteld om enerzijds voldoende ruimte te bieden voor de groei van de mainport Schiphol en anderzijds (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Beide zijn van nationaal belang. Het besluit bevat voor LIB 5 een zogenaamde motiveringsplicht. Dit betekent dat bij ontwikkelingen binnen dit gebied gemeenten in de toelichting op een bestemmingsplan of in de onderbouwing van een omgevingsvergunning moeten uitleggen hoe zij rekening hebben gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met

meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat voorgenomen plan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is, die niet past in het omgevingsplan, wordt hieronder aan het LIB 5 getoetst.

Verder blijkt uit de EV-signaleringskaart dat het invloedsgebied van de Seveso inrichting Aircraft Fuel Supply op 575 m van het planvoornemen is gelegen. Echter reikt de PR 10-6 contour niet tot het plangebied. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

De planlocatie ligt buiten de aandachtsgebieden van buisleidingen. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

Basisnetroutes

Op ruim 850 meter afstand van de locatie ligt de A9. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie ligt buiten de contouren van het basisnet. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Relevant vervoer van gevaarlijke stoffen via andere transportmodaliteiten (water/leidingen) vinden niet plaats in het bestemmingsplangebied of de omgeving.

LIB 5

Voor de uitbreiding van de loods en de nieuwbouw van het kantoor, is het noodzakelijk om de externe veiligheid te verantwoorden in het kader van LIB 5. Het perceel ligt binnen het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid, ook wel aangeduid als LIB 5, zoals vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Het LIB 5-gebied is een zone rondom de luchthaven Schiphol waar de kans op een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond verhoogd is. In dit gebied gelden specifieke ruimtelijke beperkingen die gericht zijn op het waarborgen van zowel de ontwikkeling van de luchthaven als de bescherming van omwonenden en bebouwing.

De gemeente en initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen hebben binnen LIB 5 een motiveringsplicht, zoals beschreven in artikel 2.2.1d van het LIB. Dit betekent dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied in de onderbouwing van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning expliciet gemotiveerd moet worden hoe rekening is gehouden met de externe veiligheidsrisico's, met name de gevolgen van een mogelijk vliegtuigongeval. Om dit te kunnen toetsen, maakt de gemeente gebruik van een specifiek stappenplan, dat is ontwikkeld in samenwerking met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

In dit document wordt de externe veiligheid van de geplande ontwikkeling verantwoord, waarbij aandacht wordt besteed aan de verhoogde kans op een vliegtuigongeval en de manier waarop in het ontwerp maatregelen zijn genomen om de risico's voor de omgeving te minimaliseren. Deze verantwoording dient als basis voor de gemeentelijke toetsing aan de hand van het LIB 5-stappenplan.

Het perceel ligt in een zone waar de kans op een vliegtuigongeval, hoewel klein, hoger is dan verder van de luchthaven. Deze motiveringsplicht geldt aanvullend op de bestaande regels voor externe veiligheid en geluid. De locatie valt buiten de strengere beperkingszones zoals LIB 1 (sloopzone) en LIB 3 (beperkingen voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten). Nieuwe ontwikkelingen moeten echter zorgvuldig worden beoordeeld, met inachtneming van de externe veiligheid.

1. Beschrijving van de geplande ontwikkeling

De geplande ontwikkeling omvat de uitbreiding van een bestaande loods met een extra oppervlak van 254,5 m², uitsluitend voor opslagdoeleinden. Deze uitbreiding leidt niet tot een toename van het aantal aanwezige personen, omdat de loods enkel voor opslag wordt gebruikt. Daarnaast wordt een kantoorpand van 288 m² gebouwd, ook hier zullen weinig medewerkers werkzaam zijn, voor taken die te maken hebben met het bedrijf. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijfsterrein, buiten het bestaand stedelijk gebied, met een zeer beperkte personeelsbezetting.

De locatie is gunstig gelegen en goed bereikbaar via de snelwegen A9 en A5, wat niet alleen de dagelijkse bedrijfsvoering ondersteunt, maar ook de snelle toegankelijkheid voor hulpdiensten in geval van een calamiteit aanzienlijk verbetert.

2. Waarschijnlijkheidsbepaling vliegtuigongeval

De kans op een vliegtuigongeval in het LIB 5-gebied is zeer klein, met een risico van minder dan 10^{-6} per jaar. Dit risico is aanvaardbaar voor bedrijfsactiviteiten zoals opslag en kantoorwerkzaamheden. Hoewel de maatschappelijke impact van een vliegtuigongeval groot kan zijn, is de kans dat dit op deze specifieke locatie gebeurt uiterst gering.

3. Impact van een vliegtuigongeval

Indien een vliegtuig op het terrein neerstort, kan de bebouwing van de loods en het kantoor ernstig beschadigd of volledig verwoest worden, wat kan leiden tot slachtoffers onder de aanwezigen. Aangezien de loods alleen voor opslag gebruikt wordt en het kantoor slechts een klein aantal medewerkers herbergt, is het potentiële aantal slachtoffers zeer beperkt. De geplande ontwikkeling draagt daarom niet significant bij aan een verhoogd risico op slachtoffers.

4. Maatregelen en zelfredzaamheid

Hoewel de kans op een vliegtuigongeval klein is, zijn er diverse maatregelen genomen om de risico's te minimaliseren:

1. **Bereikbaarheid voor hulpdiensten:** De locatie is goed bereikbaar via de A9 en A5, wat een snelle toegang voor hulpdiensten mogelijk maakt. Dit zorgt ervoor dat in geval van een ongeval of calamiteit de hulpdiensten snel ter plaatse kunnen zijn.
2. **Vluchtroutes:** In zowel de loods als het kantoor zijn duidelijke vluchtroutes opgenomen, die voldoen aan de wettelijke eisen. Deze routes zorgen ervoor dat aanwezigen snel kunnen evacueren in geval van een calamiteit.
3. **Bluswatervoorzieningen:** Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar op en nabij het terrein, waardoor hulpdiensten snel kunnen reageren bij brand of andere noodsituaties.
4. **Crisisbestrijdingsplan Schiphol (CBP-S):** In geval van een vliegtuigongeval treedt het Crisisbestrijdingsplan Schiphol (CBP-S) in werking, dat specifiek is ontwikkeld voor crises op en rond Schiphol. Het CBP-S sluit aan op het Crisisplan van de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) en zorgt voor een gecoördineerde inzet van publieke en private organisaties tijdens een incident. Deze multidisciplinaire aanpak bevordert een snelle en effectieve reactie op incidenten.

Door deze samenwerking tussen publieke en private partijen worden mogelijke rampen adequaat bestreden. Dit zorgt ervoor dat Schiphol en de omliggende gebieden, goed zijn voorbereid op rampen, inclusief een mogelijk vliegtuigongeval.

5. Conclusie

De geplande uitbreiding van de loods met 254,5 m² en de nieuwbouw van het kantoor met een oppervlakte van 288 m² aan de Kromme Spieringweg 208 in Vijfhuizen voldoen aan de eisen voor externe veiligheid binnen LIB 5. De kans op een vliegtuigongeval is zeer klein, en de ontwikkeling draagt niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond. De loods wordt uitsluitend voor opslag gebruikt, wat geen extra personen op het terrein brengt, en het kantoor zal slechts door een beperkt aantal medewerkers worden bezet.

Gezien de genomen maatregelen, zoals de goede bereikbaarheid via de A9 en A5, de bluswatervoorzieningen, en de nauwe samenwerking tussen publieke en private organisaties zoals vastgelegd in het Crisisbestrijdingsplan Schiphol (CBP-S), is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De plannen voldoen aan de motiveringsplicht zoals vastgelegd in artikel 2.2.1d van het LIB en zorgen voor een veilige en goed voorbereide omgeving rondom Schiphol.

Analyse en conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat in de nabijheid een aantal risicobronnen zijn gelegen. Echter gezien de afstand tot deze bronnen (minimaal 575 meter) en de beperkte ontwikkeling ten opzichte van de huidige bestemmingsplancapaciteit is het aspect externe veiligheid niet relevant. Daarnaast is aangetoond dat het LIB 5 geen belemmering voor het planvoornemen is.

4.2.2 Activiteiten en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinder/verstoring functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieuruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen.

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te kunnen handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot verschillende onderscheiden zones.

De sloop en uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte vindt niet plaats richting woningen maar juist op het aanwezige bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde woning is op het terrein zelf, namelijk een bedrijfswoning (de oude boerderij). Deze bedrijfswoning is op een afstand van 17,5 meter van de nieuwbouw loods en kantoor vandaan. Aangezien dit een bedrijfswoning betreft, vormt dit geen belemmering voor het plan. Daarna is de dichtstbijzijnde woning 55 meter van de nieuwbouw vandaan. De bedrijfsruimte is categorie 2 bedrijf, hiervoor geldt een afstand van 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de milieuzonering. Daarnaast wijzigt de huidige bedrijfsvoering niet.

Analyse en conclusie

Het planvoornemen zorgt niet voor een uitbreiding richting woningen en geeft geen verandering van de milieuzoneringscontouren richting nabijgelegen woningen. Het planvoornemen staat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving niet in weg. De activiteiten en milieuzonering vormen dan ook geen belemmering voor het plan.

4.2.3 Bodemkwaliteit

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in februari 2024 (bijlage 2). Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit op de locatie De Kromme Spieringweg 208 te Vijfhuizen vastgelegd en zijn de hergebruiksmogelijkheden en veiligheidsklassen van de grond op indicatieve wijze bepaald. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de juiste maatregelen worden genomen.

4.2.4 Geluid

Door de voorgenomen ontwikkeling (sloop, uitbreiding en nieuwbouw op de locatie) worden er geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Tevens verandert de geluidproductie niet.

De geluidsbelasting door de sloop, uitbreiding en nieuwbouw op de omgeving neemt niet noemenswaardig toe en voldoet aan het BKL. Hiermee vormt geluidsaspect geen belemmering voor het plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

In de Omgevingswet staan regels over luchtkwaliteit. De Wet differentieert tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet of weinig bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (zoals opgenomen in het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij deze grote projecten gaat het hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

NIBM

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 drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Uitwerking

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden.

- Ten eerste moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.
- Ten tweede wordt gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatste voldoende is voor de activiteiten.

Toetsing NIBM

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de drie procent grens overschrijdt. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in ieder geval geldt dat ze in niet in betekenende mate bijdragen, als ze binnen bepaalde grenzen blijven (Bkl, artikel 5.54). Het gaat om:

- woningen
- kantoren
- een combinatie van woningen en kantoren
- het telen van gewassen
- het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement

Het plan valt binnen de categorie 'kantoren'. Projecten binnen deze categorie zijn NIBM als het gaat om een bruto vloeroppervlakte van maximaal 100.000 m² bij minimaal één ontsluitingsweg. Dit project valt daar ruim binnen, waardoor er geen toetsing noodzakelijk is aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Daarnaast is er met behulp van de NIBM-tool aangetoond dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof. De NIBM-tool is een rekentool in Excel waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kan worden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volledigheidshalve is met behulp van de Atlas Leefomgeving (van onder andere ministerie I&W en RIVM), gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Het gaat dan om fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de Omgevingswaarde voor luchtkwaliteit.

🌀 Analyse en conclusie

Het planvoornemen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er voldaan aan de Omgevingswaarde voor luchtkwaliteit. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.6 Klimaatadaptatie

De gemeente Haarlemmermeer streeft naar een klimaatbestendige leefomgeving die voorbereid is op de gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte, droogte, hevige regenval en overstromingen. Dit beleid richt zich op drie pijlers: het creëren van koele woon- en werkomgevingen, het verminderen van droogtegevoeligheid door wateropslag, en het ontwikkelen van waterrobuuste omgevingen om wateroverlast te minimaliseren. Deze aanpak moet ervoor zorgen dat de gemeente in 2050 volledig klimaatbestendig is

In het kader van de voorgenomen uitbreiding van de loods en de vervanging van een oude schuur door een nieuw kantoor, zijn er diverse aspecten die bijdragen aan de klimaatbestendigheid van het project:

Ondanks de vervanging van de schuur door een kantoor en de loodsuitbreiding, breidt de totale oppervlakte verharding niet uit. Dit voorkomt een toename in verharding, waardoor de huidige situatie van natuurlijke afwatering behouden blijft. Het project voorkomt hiermee extra druk op het afvoersysteem en minimaliseert het risico op wateroverlast.

Het terrein wordt omgeven door sloten, die een essentiële functie vervullen als waterbuffers. Dit sluit aan bij de doelstelling van de gemeente om waterrobuuste gebieden te creëren en wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De aanwezigheid van deze sloten zorgt ervoor dat overtollig water opgevangen kan worden, waardoor het risico op droogte en wateroverlast effectief wordt beperkt.

Tenslotte is er voldoende groen aanwezig in de voortuin en de borders rond het perceel, wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress. Deze groene zones zorgen voor verkoeling, een cruciaal aspect van het klimaatadaptatiebeleid van Haarlemmermeer, waarbij vergroening bijdraagt aan een gezonde en koele werkomgeving. Bovendien blijft de bestaande erfbeplanting behouden, wat bijdraagt aan biodiversiteit en de absorptie van regenwater vergemakkelijkt.

Analyse en conclusie

Het voorgestelde project sluit goed aan bij de klimaatadaptatiedoelen van de gemeente Haarlemmermeer. Door geen extra verharding toe te voegen, het behoud van voldoende groen en de aanwezige waterbuffers, draagt het bij aan een klimaatbestendige en duurzame leefomgeving. Hiermee voldoet het aan de gestelde normen op het gebied van waterbeheer, hittestress en biodiversiteit.

4.3 Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren en het omgaan met afval- en hemelwater is onderzocht.

Waterhuishouding: Weging van waterbelang

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: 'Europese Kaderrichtlijn Water' en 'Nationaal Waterprogramma') is voor ruimtelijke plannen een weging van het waterbelang verplicht gesteld. Deze paragraaf gaat hierop in.

Weging van waterbelang is het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De uitvoering geschiedt binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Weging geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Het heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

4.3.1 Waterkering

De planlocatie is niet gelegen binnen de waterkering en de beschermingszone. Voor dit onderdeel hoeft geen vergunning worden aangevraagd.

4.3.2 Oppervlaktewater

In de huidige en toekomstige situatie is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied. Aan de westzijde grenzende aan de Kromme Spieringweg is wel sprake van oppervlaktewater. Ook aan de

noordzijde van de nieuwbouw loods en kantoor is er sprake van oppervlaktewater. Echter is er geen sprake van beïnvloeding van het oppervlaktewater.

4.3.3 Afvalwater

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. Op de locatie zijn drie verschillende afvalwaterstromen te benoemen:

- Huishoudelijke afvalwater
- Hemelwater
- Bedrijfsafvalwater

Huishoudelijk water: dit wordt geloosd op het gemeentelijk riool door middel van een leiding. Ook de nieuwbouw wordt aangesloten op het gemeentelijke riool.

Hemelwater: een deel wordt geloosd op het gemeentelijke riool door middel van een leiding. Een ander deel wordt geloosd op aangrenzende agrarische percelen, waar het kan wegzakken.

De verharding op het perceel neemt niet toe als gevolg van de uitbreiding van de loods. Op de plek waar de loods uitgebouwd wordt liggen nu betonplaten. Echter als gevolg van het nieuw te bouwen kantoor/loods wordt er circa 100 m² extra verhard. In de waterschapsverordening of het beleid van de waterbeheerder staat of de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd wordt. Hiervoor kan de aanleg van extra wateroppervlak nodig zijn. Dit hangt af van de locatie en bodemgesteldheid. Sommige waterbeheerders hanteren ook een ondergrens voor wanneer watercompensatie nodig is. Bij een kleinschalige ontwikkeling is watercompensatie niet altijd nodig. Dit verschilt per waterbeheerder. Uit de watertoets die gedaan is (hetwateradvies) blijkt dat er geen water compensatie nodig is, aangezien het verhard oppervlakte met minder dan 500m² toeneemt.

Bedrijfsafvalwater: dit wordt geloosd op het gemeentelijk riool door middel van een leiding.

De functie van afvalwater wijzigt niet met de sloop, uitbreiding en nieuwbouw van de locatie.

Analyse en conclusie

De waterhuishoudkundige situatie wordt niet in negatieve zin beïnvloed door de getroffen maatregelen.

4.4 Groen



Binnen deze paragraaf wordt de natuur (flora- en fauna) binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd.

Gebieden met bijzondere natuurwaarden zijn in Nederland wettelijk en/of planologisch beschermd. Hierbij gaat het om gebieden die bescherming genieten op basis van de Omgevingswet en andere in Omgevingsplannen aangeduide gebieden.

Onderstaande paragrafen beschrijven de mogelijke effecten van het project op beschermde gebieden.

4.4.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn wegens de aanwezigheid van bepaalde zeldzame en kwetsbare soorten en habitat-typen (de zogenoemde kwalificerende waarden). De bescherming ervan is geregeld in de Omgevingswet. Overheden dienen de kwaliteit van deze gebieden te waarborgen, waarbij deze aangewezen waarden centraal staan.

Deze kwaliteit is mede afhankelijk van de omgeving. Invloeden buiten het gebied kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het gebied. Zo kunnen ontwikkelingen op korte afstand kwalificerende soorten in het Natura 2000-gebieden verstoren of verontrusten (externe werking van de bescherming).

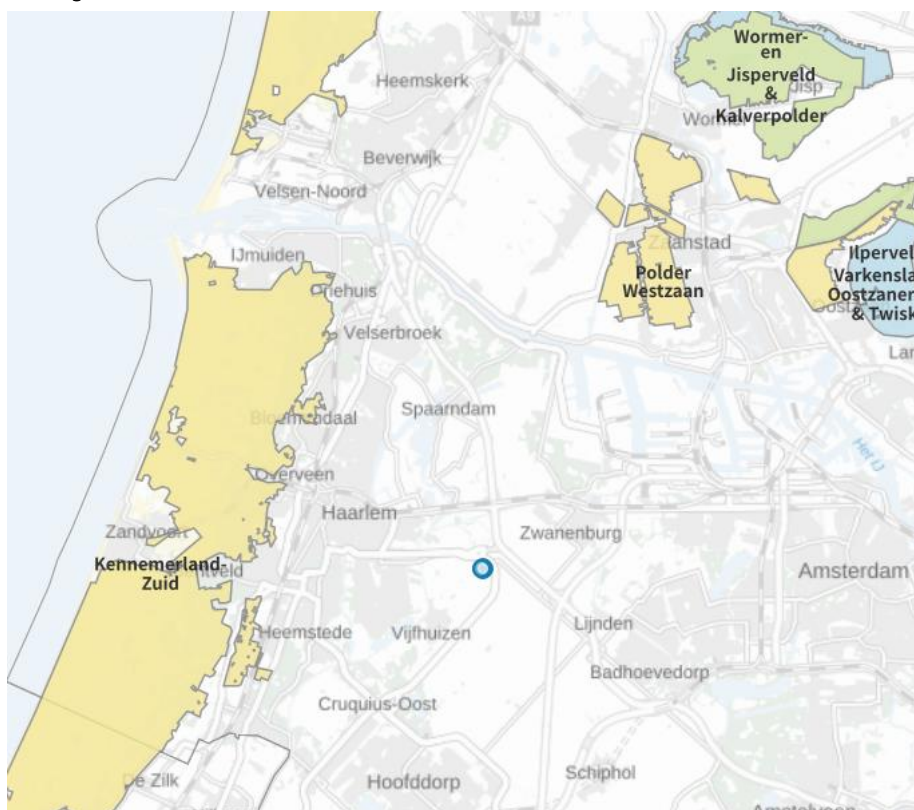
Externe werking

Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het volgende gebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in de omgeving van het planvoornemen (figuur 6):

- Kennemerland-Zuid op circa 7000 meter.

Gezien deze afstand én de tussenliggende bebouwing en infrastructuur is er geen sprake van een negatieve externe werking van het plan op dit Natura 2000-gebied.

figuur 8: ligging projectgebied (blauw gearceerd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid.



4.4.2 Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is een stikstofdepositieberekening gemaakt. Zowel de sloop- en bouwphase als de gebruiksfase zijn gemodelleerd. De resultaten en rapportage van het onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 3. De AERIUS-calculator laat zien dat in de beide gevallen geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn dan ook geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, wat betekent dat voor dit plan geen vergunning noodzakelijk is voor de Omgevingswet.

4.4.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen het NNN. Aangezien de NNN geen externe werking kent, hoeft er niet nader getoetst te worden op effecten.

4.4.4 Noord-Hollandse Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van Provincie Noord-Holland (11 januari 2022) zijn gebieden aangewezen met bijzondere, beschermingswaardige, waarden. Ter bescherming van deze gebieden zijn in de Verordening instructieregels opgenomen. Het plangebied ligt echter niet in één van deze bijzondere gebieden.

4.4.5 Soortbescherming

Bescherming van flora en fauna (soorten) was voorheen geregeld in de Wet natuurbescherming (2017) en is sinds 1 januari 2024 geregeld in de Omgevingswet. De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige flora en fauna. De zorgplicht uit de Omgevingswet geldt voor alle voorkomende soorten. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van de aanwezige flora en fauna.

Uit het veldbezoek (uitgevoerd op 10 april 2024, zie bijlage 4) en de bureaustudie komen de volgende conclusies naar voren:

- Op basis van de uitgevoerde bureaustudie naar de gebiedsbescherming, blijkt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op Natura 2000-gebied, bijzonder nationaal natuurgebied of het NNN.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er wel negatieve effecten te verwachten zijn op de gierzwaluw en de rugstreeppad.
- Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van de gierzwaluw is noodzakelijk (onderzoekperiode 1 juni t/m 15 juli, drie bezoeken zijn noodzakelijk).
- Maatregelen zijn noodzakelijk voor broedvogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en de rugstreeppad (zie tabel).
- Op basis van de uitgevoerde bureaustudie naar houtopstanden blijkt dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op houtopstanden.
- Voor de algemeen voorkomende soorten geldt dat ze niet ontheffingsplichtig zijn, mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.

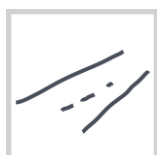
tabel 1: overzicht met maatregelen.

Soort(groep)	Maatregel
Alle soorten	Algemene zorgplicht (naar Artikel 1.6 Ow). Degene die een activiteit verricht en weet dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, neemt alle maatregelen om de nadelige gevolgen te voorkomen, maakt de gevolgen beperkt of ongedaan of laat de activiteit achterwege.
Broedvogels	Werken buiten het broedseizoen (circa 15 maart - 15 juli). Indien dit niet mogelijk is, dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd. Een gevestigd nest en in gebruik zijnde nest mag echter niet worden weggehaald.
Vleermuizen, foerageergebied/vliegroute	De werkzaamheden mogen niet 's avonds of 's nachts worden uitgevoerd. Eventuele verlichting dient naar beneden gericht te worden en niet op aanwezige vegetatie of waterlichamen schijnen.
Grondgebonden zoogdieren	De werkzaamheden mogen niet 's avonds of 's nachts worden uitgevoerd. Eventuele verlichting dient niet op aanwezige vegetatie gericht te worden.
Rugstreeppad	Verwijderen van zandhopen en afschermen locatie voorafgaand aan overwinteringsperiode.

Analyse en conclusie

Er is geen negatieve invloed te verwachten op de Natura-2000 en/of NNN. Ten aanzien van de soortbescherming geldt dat er nader onderzoek noodzakelijk is, en er maatregelen genomen dienen te worden. Verder zullen naast de algemene zorgplicht rondom algemeen voorkomende soorten ook de enkele randvoorwaarden in acht worden genomen.

4.5 Grijs



In deze laatste paragraaf (grijs) worden zowel de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur geanalyseerd alsmede civieltechnische aspecten.

4.5.1 Infrastructuur

Bovengrondse infrastructuur

De locatie wordt ontsloten via de Kromme Spieringweg. Deze weg is aangesloten op de N232 en de N205. De verkeersafwikkeling verandert niet door deze ontwikkeling, derhalve worden er geen nieuwe (ontsluitings)wegen aangelegd.

4.5.2 Verkeersaspecten

Verkeersaantrekkende werking

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van sloop, uitbreiding en nieuwbouw. De verkeersaantrekkende werking voor dit plan is berekend op basis van de CROW ASVV 2012. Hierbij is uitgegaan van “weinig stedelijk, buitengebied” (handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer, 2018). Tabel 1 geeft de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige situatie weer. Deze aantrekkende werking is gebaseerd op de uitbreiding van de loods en de nieuwbouw van het kantoor.

Gemiddeld genomen is er sprake van een dagelijkse toename van circa 31 bewegingen. Volgens het centraal instrument monitoring luchtkwaliteit (CIML) is er sprake van 2525 voertuig bewegingen per etmaal over de Kromme Spieringweg. Een toename van 31 verkeersbewegingen (circa 1%) is een dusdanige kleine toename dat het verkeersaspect geen belemmering voor het planvoornemen vormt.

tabel 2: verkeersaantrekkende werking nieuwe situatie

Type activiteit	Uitbreiding in m²	Verkeersaantrekkende werking conform CROW ASVV per 100 m²	Aantal voertuigbewegingen
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	288	5,7 per 100 m²	16,4
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	254,5	5,7 per 100 m²	14,5
Totaal	542,5		30,9

Parkeren

De norm voor parkeren in deze situatie is door de Gemeente Haarlemmermeer reeds berekend. Geconcludeerd is dat er een parkeerbehoefte bestaat van zeven parkeerplaatsen op eigen terrein. Het terrein voorziet in deze behoefte. Stedenbouwkundig is het niet wenselijk om te parkeren op het voorterrein van de erf. Vanuit de visie polderlinten heeft het ook de voorkeur om te parkeren op het achter terrein. Derhalve wordt het parkeren opgelost in de binnenruimte tussen de twee loodsen op het achtererf.

tabel 3: parkeren

Activiteit	Uitbreiding in m²	Parkeerkencijfers conform CROW ASVV per 100 m²	Aantal parkeervoorzieningen
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	288	1,3 per 100 m²	3,7
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	254,5	1,3 per 100 m²	3,3
Totaal			7

4.5.3 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels

Ondergrondse infrastructuur

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In de directe nabijheid van het plangebied is dat niet het geval.

Mogelijk zijn diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainagebuizen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij eventuele (kleinschalige) graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden, door middel van een KLIC-melding.

Analyse en conclusie

Uit onderzoek blijkt dat door het plan geen significante wijzigingen optreden in de verkeers- en parkeerdruk. Binnen het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

4.6 MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als hoofddoel het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten die mogelijk aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. De basis hiervoor ligt in de EU-richtlijn m.e.r., die in Nederland is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V van het Omgevingsbesluit bevat een lijst van zowel mer-plichtige als mer-beoordelingsplichtige gevallen en de daarvoor benodigde besluiten. Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden beoordeeld of er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet dit schriftelijk melden aan het bevoegd gezag (Omgevingsbesluit artikel 11.10) door middel van een meldnotitie, zoals vereist door artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. Deze melding bevat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of een MER vereist is. Als belangrijke milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

Bijlage V, kolom 2 (in samenhang met kolom 1), bevat de projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld (artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). Kolom 3 (in samenhang met kolom 1) bevat de projecten waarvoor beoordeeld moet worden of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor, indien dat het geval is, een milieueffectrapport moet worden gemaakt (artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet). Kolom 1 groepeerde de projecten die getoetst moeten worden aan kolom 2 of 3. Valt een project niet binnen deze groep, dan zijn aanzienlijke milieueffecten uitgesloten en is er geen m.e.r. nodig.

De ontwikkeling

Om te beoordelen of het voorliggende plan mer-plichtig is, wordt het plan getoetst aan de omschrijving in kolom 1 van bijlage V. Regel J11 stelt dat een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' beoordelingsplichtig is. Een stedelijke ontwikkeling betreft de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, kantoren, detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is (Artikel 5.129g Bkl). Eerder in document is aangetoond dat voorliggend plan geen stedelijke ontwikkeling is, hierdoor is dit project niet mer-plichtig. Daarnaast is er een MER SCAN Omgevingsvergunning uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan niet mer-plichtig is.

5 Economische haalbaarheid

5.1 Wet- en regelgeving

Bij een gebiedsontwikkeling kan kostenverhaal verzekerd zijn via afspraken in de anterieure overeenkomst die Gemeente en de initiatiefnemer met elkaar hebben gesloten. Als er bij gebiedsontwikkeling geen overeenkomst is met de initiatiefnemer, moet het bevoegd gezag kostenverhaal publiekrechtelijk regelen. Er zijn twee kostenverhaalmethoden: kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling en voor organische gebiedsontwikkeling. Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast. Bij organische gebiedsontwikkeling ontwikkelt een gebied kavelsgewijs. Bij een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is alleen kostenverhaal met tijdvak mogelijk. Artikel 13.14, lid 3 Omgevingswet bepaalt wat in de voorschriften van de Omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit over kostenverhaal moeten worden geregeld.

Bij dit planvoornemen zal de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangaan met de gemeente waar kostenverhaal gewaarborgd is. Van een publiekrechtelijke regeling is in dit planvoornemen geen sprake. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

5.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend initiatief en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de anterieure overeenkomst.

5.3 Nadeelcompensatie

Door het verlenen van een afwijking van het Omgevingsplan voor de betreffende gronden is de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van de locatie, bij de Gemeente op grond van artikel 13.3c Omgevingswet een verzoek tot tegemoetkoming in de nadeelcompensatie wordt ingediend. De Omgevingswet biedt dus een zelfstandige grondslag voor een overeenkomst over nadeelcompensatie (inclusief planschade). De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de nadeelcompensatie zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

5.4 Conclusie

Op basis van voornoemde overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende initiatief niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6 Conclusie inpasbaarheid

Het planvoornemen betreft het deels slopen van bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing/uitbreiding van een bestaande loods aan de Kromme Spieringweg 208 te Vijfhuizen. Hiervoor wordt afgeweken van het huidige Omgevingsplan.

Gebleken is dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Het planvoornemen wordt economische haalbaar geacht.

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen vastgesteld. Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van bodem, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, activiteiten & milieuzonering en archeologie zijn geen negatieve gevolgen te verwachten.

Wij concluderen dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheden met het huidige Omgevingsplan, voorliggend plan uit te voeren. Deze toelichting is opgesteld ter onderbouwing voor de besluitvorming.

Bijlage 1: Inrichtingsschetsen en aanzichten

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Stikstofberekening

Bijlage 3.1: Overzicht brandstof verbruik bouw- en sloophase

Bijlage 3.2: AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase

Bijlage 3.3: AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase totale bedrijfsvoering

Bijlage 3.4: AERIUS_projectberekening_Bouw-ensloopfase

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Dit rapport is opgesteld in opdracht van:

Reeuwijk Verhuur
Kromme Spieringweg 208
2141 BR Vijfhuizen

Projectnummer: 241124
Locatie: Vijfhuizen
Opsteller: J. (Jens) Smits
Controleur: ing. K.W. (Klaas) Romijn

Equipe Adviseurs B.V.
Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht

088 078 1100
info@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

BANK NL45ABNA0586840729
KVK 24459961
BTW NL820721141B01

Samen gaan we voor goud!