

Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

- Gemeente Haarlemmermeer, cluster RED, team Ruimtelijke Plannen -

Aanvraaggegevens

Locatie	Tokyostraat 6 in Lijnden (kadastraal perceel HLM03-H-10602)
Korte projectomschrijving	De beoogde locatie betreft een bedrijfspand met een bedrijfshal en drie loading docks. Aanvrager gaat dit bedrijfspand in gebruik te nemen en wil drie opslagtanks (elk 50m3 en 12 meter hoog) realiseren voor de opslag van vloeibaar koolzuur (CO2).
Indieningsdatum aanvraag	7-2-2025
Datum verzoek om advies	22-2-2025
Soort verzoek	BOPA
Vorbereidingsprocedure	Reguliere procedure
Zaaknummer Djuma	Zaak 13588765
Is er een initiatief/ concept-aanvraag ingediend?	Nee

Advies d.d. 25-3-2025

Datum advisering	24-3-2025
<p>Gelet op onderstaande overwegingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</p> <p>Participatie: Er heeft geen participatie plaatsgevonden. Kostenverhaal: Er is geen sprake van kostenverhaal.</p> <p>Voor onderstaande activiteiten is advies van de gemeenteraad nodig: Er is sprake van nieuwbouw van bouwwerken die geen gebouw zijn hoger dan 10 meter in gebied 2. Volgens artikel 3.2 Andersoortige bebouwing dan woningen en wijzigen gebruik onbebouwde gronden is het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' van toepassing.</p> <p>Het advies is om medewerking te verlenen aan het afwijken van het omgevingsplan.</p> <p>Aan de vergunning worden geen aanvullende voorschriften verbonden.</p>	

Procedure

Adviesrecht gemeenteraad	Op grond van het bepaalde in het 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' (7398174) is geen advies en instemming van de gemeenteraad nodig voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a, sub b, van de Omgevingswet. Er is sprake van nieuwbouw van bouwwerken die geen gebouw zijn hoger dan 10 meter in gebied 2. Er is sprake van verplichte participatie.
--------------------------	--

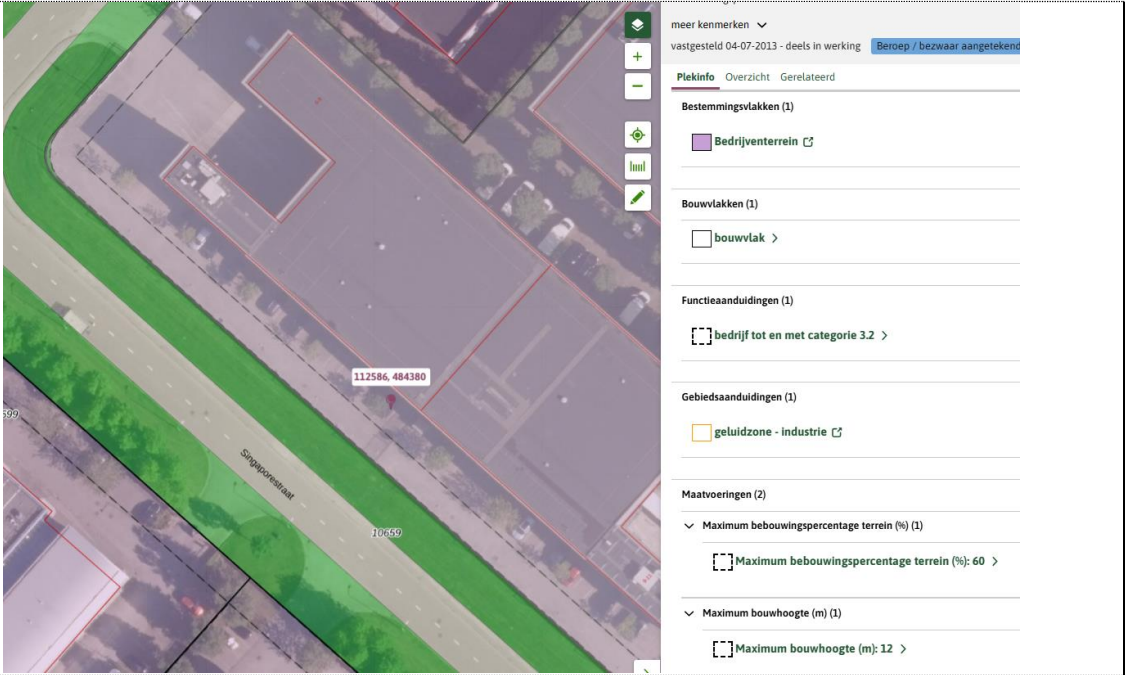
Inhoud aanvraag

Aanleiding	Op 7 februari 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van drie opslagtanks van 50 m ² , met een bouwhoogte van 12 meter voor het maken van droogijs. De aanvraag is in strijd met de geldende bestemmingsplanregels omdat de voorgestelde activiteiten en gebruik niet overeenkomen met de bestemming van de locatie. De locatie is bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot bedrijfscategorie 3.2, de aanvraag voldoet niet aan de eisen voor deze categorie. Ook zal de hoogte van de geplande opslagtanks 12 meter bedragen, waar 6 meter is toegestaan.
Ligging/begrenzing	Het plangebied ligt op bedrijventerrein 'Airport Business Park' in Lijnden, op het kadastrale perceel HLM03- H-10602.
Bestaande situatie	Het plangebied ligt op bedrijventerrein 'Airport Business Park' in Lijnden. Binnen het plangebied bevindt zich een bedrijfshal met drie loading docks.

<p>Nieuwe situatie</p>	<p>Naast de bestaande bedrijfshal (binnen het bouwvlak) is aanvrager voornemens om drie opslagtanks te plaatsen van ieder 50 m3 voor de opslag van vloeibare CO2. Door middel van leidingwerk wordt de tank verbonden met installaties die de CO2 omzetten naar droogijs.</p>  <p>Figuur 1 Ligging opslagtanks (rode vlak) van Droogijs</p>  <p>Figuur 2 Locatie opslagtanks, machinekamer en opstelplaats</p>
<p>Historie proces aanvraag</p>	<p>-</p>

Beoordeling aanvraag

<p>(Tijdelijk) omgevingsplan</p>	<p>Het perceel ligt in een gebied waar de volgende bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel zijn van het tijdelijke omgevingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden-Oost" - Verruiming vergunningsvrije bouw mogelijkheden <p>Verder zijn er een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' en 'geluidzone – industrie' van toepassing. Ook gelden er maximum bebouwingspercentage van het terrein van 60% en een maximum bouwhoogte van 12 meter.</p> <p>8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 8.1 als 8.4.1 sub a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan; 2. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft. <p><i>Artikel 44: Algemene afwijkingsregels</i></p> <p>Burgemeester en wethouder kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten; b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven; c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding; d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter; Voldoet niet, de opslagtanks worden hoger namelijk 12 meter.
----------------------------------	---

	 <p>The screenshot shows a GIS interface with a map on the left and a sidebar on the right. The sidebar contains the following information:</p> <ul style="list-style-type: none"> meer kenmerken ▾ vastgesteld 04-07-2013 - deels in werking Beroep / bezwaar aangetekend Plekinfo Overzicht Gerelateerd Bestemmingsvlakken (1) <ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerrein Bouwvlakken (1) <ul style="list-style-type: none"> bouwvlak > Funcieaanduidingen (1) <ul style="list-style-type: none"> bedrijf tot en met categorie 3.2 > Gebiedsaanduidingen (1) <ul style="list-style-type: none"> geluidzone - industrie Maatvoeringen (2) <ul style="list-style-type: none"> Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1) <ul style="list-style-type: none"> Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 60 > Maximum bouwhoogte (m) (1) <ul style="list-style-type: none"> Maximum bouwhoogte (m): 12 >
Gebruik	Bedrijventerrein – nieuw bedrijfslocatie opslag van vloeibaar koolzuur (CO2)
Bouwen	Er worden 3 opslagtanks van 50 m3 en 12 meter hoog gerealiseerd.
Strijdigheid	<p>Volgens artikel 8.1.a van het Bestemmingsplan "Badhoevedorp Lijnden-Oost" heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het perceel is bestemd voor bedrijfsactiviteiten zoals omschreven in de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB), waarbij alleen bedrijfsactiviteiten die behoren tot bedrijfscategorie 3.2 zijn toegestaan. Aangezien de geplande activiteiten niet in de SvB zijn opgenomen, is er sprake van strijdigheid met de bestemming.</p> <p>Daarnaast vermeldt artikel 8.2.2, sub b dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen. De geplande opslagtanks zullen echter een hoogte van 12 meter hebben, wat niet voldoet aan de gestelde eisen.</p> <p>Tot slot wordt in artikel 8.4.1, sub a bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven genoemd in 8.1 sub a als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt. De beoogde bedrijfsvoering voldoet niet aan deze bepaling.</p>
Advisering	
Planologie	<p><u>Wettelijk kader</u></p> <p><u>Motivering</u> <i>Het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'</i></p> <p>De activiteiten van Droogijs worden niet genoemd in de Staat van bedrijvenactiviteiten. Wij gaan akkoord met de redenatie dat de activiteiten van Droogijs binnen categorie 3.2 zouden vallen wanneer deze wel zouden worden genoemd in de Staat van bedrijvenactiviteiten, als EV ook akkoord is.</p> <p>Conclusie: Akkoord onder voorwaarden, te weten: EV is ook akkoord.</p>
Milieubelastende activiteiten (van de ontwikkeling zelf)	<p><u>Wettelijk kader</u> Bal, bruidschat</p> <p><u>Motivering</u> Geen relevante milieubelasting naar de omgeving toe.</p> <p>Conclusie: Akkoord</p>
Geluid door activiteiten (van de	<p><u>Wettelijk kader</u> Bkl</p>

ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	
	<u>Motivering</u> Een geluidonderzoek is niet nodig. Het bedrijf ligt op ruime afstand van de dichtstbij gelegen woning.
	Conclusie: Akkoord
Luchtkwaliteit (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	<u>Wettelijk kader</u> bkl
	<u>Motivering</u> Geen gevoelige functie
	Conclusie: Akkoord
Geur	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Bodemkwaliteit	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Ontpofbare oorlogsresten	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Wegen en verkeer	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u> Toelichting laden-lossen van vrachtwagens is duidelijk en ziet er goed uit.
	Conclusie: Akkoord
Parkeren	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u> Dichtstbijzijnde HOV-halte is Badhoevedorp West (600m). Niet alle bushaltes zijn namelijk HOV-haltes. Daardoor is de parkeernorm een stuk hoger dan berekend (20 plekken totaal). In het plan blijven 22 parkeerplekken over, dus dit is alsnog voldoende.
	Conclusie: Akkoord
Externe Veiligheid	<u>Wettelijk kader</u> Bkl, Bal
	<u>Motivering</u> Activiteit is in te passen conform voorwaarden Bal en heeft naast een contour voor het plaatsgebonden risico van 3 (drie) meter (per tank) geen aandachtsgebied. Tanks zijn geen risico-ontvanger.
	Conclusie: Akkoord
Natuur	<u>Wettelijk kader</u> Omgevingswet

	<p><u>Motivering</u> Naar verwachting geen belemmeringen vanuit ecologie. Het plaatsen van de opslagtanks zal naar verwachting geen functies schaden of verstoren van beschermde dier- of plantensoorten. Wél wordt er ogenschijnlijk een boom en een struik verwijderd ten behoeve van de ontwikkeling. Deze oogt echter niet geheel geschikt, behalve voor algemene soorten. In dat kader geldt vooralsnog enkel de zorgplicht.</p> <p>Conclusie: Akkoord</p>
Natuur- Stikstof	<p><u>Wettelijk kader</u></p> <p><u>Motivering</u></p> <p>Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.</p>
Water en watersystemen	<p><u>Wettelijk kader</u></p> <p><u>Motivering</u></p> <p>Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.</p>
Cultureel erfgoed en archeologie	<p><u>Wettelijk kader</u> "Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030," Lokale wet- en regelgeving, https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR715333/1. Geldend van 10-02-2024 t/m heden.</p> <p>Besluit ruimtelijke ordening</p> <p><u>Motivering</u> Er wordt in de GRO geredeneerd met kleurtjes, voor de toekomst is het gebruikelijker om de waardering te noemen en ook de archeologische verwachting te benoemen.</p> <p>In de Archeologische verwachtingskaart is het gebied aangegeven als een gebied met een lage verwachting.</p> <p>In de Archeologische beleidskaart valt het gebied in de zone: Waarde – archeologie 6. Hieruit volgt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 cm.</p> <p>Er is geen verplichtend onderzoek nodig bij plannen van dit volume. Als bij de werkzaamheden toch archeologisch vondsten worden gedaan, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook. De werkzaamheden moeten dan worden gepauzeerd, en onderzoek door een KNA archeoloog worden uitgevoerd.</p> <p>Cultureel Erfgoed: Er ontbreekt een ruimtelijke motivering en afweging met betrekking tot cultuurhistorie. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast archeologische waarde tegenwoordig ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een buitenplanse afwijking. Dit hoort in een GRO.</p> <p>Na aanvulling van de gegevens 7-5-2025 : aanpassingen/ aanvullingen zijn niet doorgevoerd. Na aanvulling van de gegevens 13-5-2025: Aanpassen/aanvullen van cultureel erfgoed in de GRO is akkoord. Aanvullende stukken zijn akkoord.</p> <p>Conclusie: Akkoord</p>
Bedrijfsmatige activiteiten (van de omgeving op de ontwikkeling)	<p><u>Wettelijk kader</u> Bal, bruidschat, Bkl</p> <p><u>Motivering</u></p>

	Het betreft geen gevoelige functie
	Conclusie: Akkoord
Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	<u>Wettelijk kader</u> <u>Omgevingswet, Bijlage V</u>
	<u>Motivering</u> Geen mer relevante ontwikkeling.
	Conclusie: Akkoord
Bezinning	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Beperkingengebieden	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Stedenbouw	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u> Er wordt een bouwwerk van 12 meter hoog aangevraagd terwijl een hoogte van 6 meter is toegestaan. De tanks komen naast een bestaande loods. Het is belangrijk om een afweging te maken of deze bouwwerken een afbreuk doen aan het straatbeeld en hoe dit bouwwerk zich verhoudt tot de loods. Dat is met de aangeleverde stukken niet te beoordelen. Graag zien wij een doorsnede toegevoegd zodat een advies kan worden gegeven. Daarnaast ook graag een beeld waarin te zien is hoe de tanks eruit komen te zien. Na aanvulling van de gegevens: Het plaatsen van de opslagtanks is akkoord. Ze hebben voldoende aangetoond hoe hoog de tanks worden in verhouding met het bedrijf. De tanks worden wat hoger dan het gebouw maar dit verschil blijft beperkt, mede doordat het bedrijf zelf vrij groot en hoog is. De tanks staan niet op een belangrijke zichtlocatie waardoor het stedenbouwkundig akkoord is deze hier te plaatsen.
	Conclusie: Akkoord
Landschap	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u> Na aanvulling van de gegevens: Er is voldoende aangetoond wat het plaatsen van de opslagtanks betekent voor het straatbeeld. Er vindt niet/nauwelijks aantasting van het straatbeeld plaats.
	Conclusie: Akkoord
Economische Zaken	<u>Wettelijk kader</u> Dit gebied staat gecategoriseerd als gemengd bedrijventerrein; (lokaal) MKB terrein; een werkmilieu dat specifiek is bedoeld voor reguliere bedrijvigheid binnen milieucategorieën 1 tot en met 3, en <i>eventueel 4</i> .
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Akkoord
Wonen	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u> Plan betreft geen woningbouw.

	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Energie	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Gebiedsmanagement	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Trillingen	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Beschermen van de gezondheid	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u> Betreft geen maatschappelijke doelen.
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Sociale veiligheid	<u>Wettelijk kader</u>
	<u>Motivering</u>
	Conclusie: Niet beoordeeld, omdat n.v.t.
Juridisch	<u>Wettelijk kader</u> Artikel 8.0a Bkl: Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
	<u>Motivering</u> Kostenverhaal is niet van toepassing.
	Conclusie: Akkoord
Conclusie 25 maart 2025	<p>Plan zoals het op dit moment voor ligt is onvoldoende. De aanvrager dient meer inzicht te geven op de volgende punten:</p> <p>Stedenbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De tanks komen naast een bestaande loods. Het is belangrijk om te beoordelen of deze bouwwerken een afbreuk doen aan het straatbeeld en hoe ze zich verhouden tot de loods. Dit is op basis van de huidige stukken niet te beoordelen. • Graag een doorsnede van het bouwwerk aanleveren, zodat we een beter beeld kunnen krijgen. • Daarnaast ontvangen we graag een visuele weergave van de tanks om te zien hoe ze eruit komen te zien. <p>Landschap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aangeleverde stukken bieden onvoldoende inzicht in de ruimtelijke impact op het straatbeeld. <p>Parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is geen keurvoorziening op het parkeerterrein voor vrachtwagens. We ontvangen graag duidelijkheid over of vrachtwagens achteruit moeten inparkeren of achteruit uitrijden.

Conclusie 7 mei 2025

- Ook dient verduidelijkt te worden dat de parkeerplekken mogelijk kunnen komen te vervallen in het huidige plan.

Cultureel Erfgoed

- Er ontbreekt een ruimtelijke motivering en afweging met betrekking tot cultuurhistorie. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast archeologische waarde tegenwoordig ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een buitenplanse afwijking. Dit hoort in een GRO.

Plan zoals het op dit moment voor ligt is onvoldoende. De aanvrager dient meer inzicht te geven op de volgende punten:

Parkeren

- Na aanvulling van de gegevens lijkt het te passen. Echter vanuit de uitbreiding met de opslagtanks en het huidige BVO van het bedrijf willen wij graag wel de parkeerberekening zien conform het parkeerhandboek en of het nieuwe aantal parkeerplekken dan voldoet.

Cultureel erfgoed en archeologie

- Er ontbreekt een ruimtelijke motivering en afweging met betrekking tot cultuurhistorie. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast archeologische waarde tegenwoordig ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een buitenplanse afwijking. GRO is nog niet aangevuld/aangepast.

Eindconclusie 20 juni 2025

Aanvullingen van 13 mei 2025

Verkeer en Parkeren

- Toelichting laden-lossen van vrachtwagens is duidelijk
- In het plan blijven 22 parkeerplekken over, dus dit is alsnog voldoende.

Cultureel erfgoed en archeologie

- Aanpassen/aanvullen van cultureel erfgoed in de GRO is akkoord. Aanvullende stukken zijn akkoord.

Eindconclusie

Het plan ligt binnen het tijdelijk omgevingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost'. Binnen dit omgevingsplan zijn er op het desbetreffende perceel bedrijven toegestaan tot een bedrijfscategorie 3.2. Het realiseren van 3 opslagtanks voor CO2 binnen het bouwvlak komt niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het omgevingsplan en de hoogte van de tanks, 12 meter is ook strijdig. Het plaatsen van de opslagtanks kan gezien worden als een bedrijfsactiviteit die binnen categorie 3.2 past. Het hoogteverschil van de opslagtanks met het hoofdgebouw is beperkt hierdoor vindt er geen afbreuk van het straatbeeld plaats. Milieutechnisch is het geen gevoelige functie en is geen sprake van een aandachtsgebied. Ook vindt er geen geluidsoverlast richting de omgeving plaats. In het plan blijven 22 parkeerplekken over, dit is alsnog voldoende. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functie(s) aan locaties.