

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	Dominique Ong
Manager	Robert Brussee
Datum behandeling WRA	12 augustus 2024
Datum behandeling staf PRO	
Gegevens aanvraag	
Adres	Bijlmermeerstraat 2 te Hoofddorp
Cosa/Mozardnummer	12451345 - OLO-8045415
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreide procedure
Inhoud aanvraag	De aanvraag betreft het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing aan de Bijlmermeerstraat 2 te Hoofddorp. Het bedrijf is gespecialiseerd in opslag en transport van kunst, voor zowel particulieren als bedrijven en musea. De uitbreiding wordt gefaseerd uitgevoerd. De huidige aanvraag betreft fase 4. In 2015 had het gebouw een beschikbare footprint van 70 x 80 m (5.600 m²) in twee bouwlagen. In hetzelfde jaar is de eerste uitbreiding gerealiseerd van ca. 70 x 14,7 m (1.030 m²). Begin 2018 is de tweede uitbreiding van ca. 70 x 18,3 m (1.280 m²) gebouwd. In 2020 is de derde uitbreiding, het markante volume van ca. 36 x 36 m (1.300 m²) gebouwd. Dit volume is met 6 bouwlagen significant hoger dan de overige bebouwing. Het voornemen is om op het onbebouwde terrein aan de noordkant van het bestaande bedrijfsgebouw de laatste uitbreiding van het bedrijfspand te realiseren. Deze uitbreiding is onderverdeeld in drie onderdelen, namelijk 4a, 4b en 4c. 4a voorziet in een uitbreiding van het fase 3 gebouw waarbij het gebouw met 13 m wordt verlengd richting het noordoosten. Dit onderdeel heeft zes bouwlagen en net als het bestaande volume een bouwhoogte van ca. 23,8 m. Onderdeel 4b sluit aan op 4a aan de noordoostkant en voorziet in een kleinere uitbreiding ten opzichte van 4a; 4b heeft een oppervlakte van ca. 20 bij 20 m en heeft vier bouwlagen met een bouwhoogte van circa 16 m. Tenslotte ligt onderdeel 4c tussen de uitbreidingen fase 2 en fase 3 en krijgt afmetingen die vergelijkbaar zijn met het volume 4b.
	 <i>Uitbreiding fase 4a, 4b en 4c</i>

Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' en heeft de bestemming 'Groen'. Gronden met de enkelbestemming 'Groen' zijn aangewezen voor groenvoorzieningen met daaraan ondergeschikte wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten. De bestemming laat de uitbreiding van het bedrijfsgebouw niet toe. Het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan.
Strijdigheid Provinciale Omgevingsverordening NH2022	Op het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening van toepassing: Datacenter clustering toegestaan, LIB5 zone Schiphol, Ontgrondingen en Peilbesluit. Voor het beperkingengebied LIB5 geldt dat in de onderbouwing van de omgevingsvergunning gemotiveerd is op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen gemotiveerd is. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Het plan ligt binnen het beperkingengebied voor bouwhoogte van het Lib. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid en artikel 2.2.2a, eerste lid van het Lib zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het besluit een objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaart aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het NAP. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte tussen 32 en 33 m. Het initiatief voorziet in een maximum bouwhoogte van 23,8 m, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de maximale bouwhoogte.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Het plan betreft uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw. Dit is geen geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waardoor in dit kader geen akoestisch onderzoek nodig is.
Aangewezen monument?	nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	nee
Beleidsstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Omgevingsvisie	Geen strijd.
Ruimte voor ruimte	n.v.t.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid veroorzaakt geen belemmeringen veroorzaakt voor het plan
Verkeer	De beoogde uitbreiding van de opslag fase 4 betreft een extra opslag van ca. 5.800 m ² bvo. De opslag wordt benut voor langdurige opslag van kunst en transportkisten- en middelen.

	Deze opslag heeft een gemiddelde verblijftijd van circa 2 jaar. Per saldo genereert deze opslag gemiddeld genomen een transportbeweging van 1,5 vrachtwagens per week. Verder heeft het plan geen effect op het aantal aanwezige werknemers en verkeersbewegingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.
Parkeren	De extra opslag genereert 56 pp, momenteel zijn er 63 pp voor het gehele gebouw. Het gehele gebouw heeft een parkeervraag van 144 pp. Aangezien de uitbreiding is bedoeld voor opslag en hierdoor het aantal medewerkers met de auto niet toeneemt is er een akkoord voor het aantal parkeerplaatsen. Als het gebouw in de toekomst gebruikt zal worden door een ander bedrijf, zal op dat moment aangetoond moeten worden dat aan de parkeerbehoefte, berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid, voldaan kan worden.
Luchtkwaliteit	Het plan voorziet in de uitbreiding van bedrijfsbebouwing te behoeve van het langdurig hoogwaardig opslaan van kunst en het opslaan van transportkisten- en middelen. Dit leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit, ofwel er is sprake van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' (NIBM) aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Stikstof	Voor zowel de realisatie(aanleg)-fase en de gebruiksfase van de uitbreiding van het bedrijfspand, zijn met behulp van de AERIUS Calculator berekeningen gemaakt om te kunnen bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatie(aanleg)fase en de gebruiksfase geen vergunningsplicht geldt, t.a.v. stikstofdepositie, op grond van de Wet natuurbescherming.
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	nee
Water	Het aanleggen van meer dan 500 m² extra verharding is ingevolge de Keur Rijnland 2020 vergunningplichtig. Er dient beschouwd te worden of dit bij voorliggend plan het geval is. Voor de berekening van de benodigde watercompensatie en -berging is een motivering opgesteld (Benbouw Adviezen, d.d. juli 2023, zie bijlage I). Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie 1.116 m² aan nieuw dakoppervlak. Uitgaande van een maximale bui van 70 mm en 85% berging bedraagt het benodigd bergend vermogen van fase 4 $1.116 * 0,07 * 0,85 = 66,5 \text{ m}^3$. Voor fase 2 en 3 is $2.546 * 0,07 * 0,85 = 151,5 \text{ m}^3$ waterberging benodigd, waarmee het totaal 218 m³ bedraagt. Er is voorzien in drie wadi's met een gezamenlijke oppervlakte van 549 m². Er is gekozen voor een diepte van 0,45 m. Daarmee is het bergend vermogen van de wadi's 247 m³, dat meer is dan volgens de bovenstaande berekening benodigd is. De berging in de wadi's moet na een intensieve bui naar 96 uur weer beschikbaar zijn, wat als voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen.
Flora en Fauna	<u>Soortenbescherming</u>

	Beschermde plant- en diersoorten kunnen zich bevinden in en rondom watergangen, beplanting en bebouwing. Aangezien onderhavig plan betrekking heeft op grasland waar regelmatig onderhoud plaatsvindt en geen poelen of andere waterpartijen aanwezig zijn is de aanwezigheid van beschermde plant- of diersoorten uit te sluiten. Een quickscan flora en fauna kan daarom achterwege blijven. <u>Gebiedsbescherming</u> Het plangebied betreft een terrein aan de rand van Hoofddorp op korte afstand van Schiphol. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Kennemerland - Zuid' ligt op een afstand van circa 6,1 km van het plangebied. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een bestaand Natuurnetwerk Nederland (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS gebied "Haarlemmermeerse bos en Groene Weelde" ligt op een afstand van circa 930 m van het plangebied. Voor Natuurnetwerk Nederland gebieden geldt geen toetsingskader voor externe werking. Om negatieve effecten wegens stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS berekening uitgevoerd (S&W, 2231280, d.d. 14 augustus 2023, zie bijlage V). Uit deze berekening is gebleken dat in het <i>worst-case</i> scenario geen negatieve effecten zullen optreden als gevolg van het voorliggende initiatief.
Archeologie	De gemeente Haarlemmermeer heeft in 2021 het archeologisch beleid opnieuw vastgesteld. Bij dit beleid is een archeologische verwachtingskaart opgenomen voor de gehele gemeente. In dit beleid heeft het plangebied de archeologische verwachtingswaarde 'Archeologie 6'. Hierbij geldt een drempelwaarde voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij initiatieven vanaf 10.000 m ² aan oppervlak en minstens -40 cm onder maaiveld. Het voorliggende initiatief heeft een oppervlak van circa 1.710 m ² , waarmee het initiatief onder de drempelwaarde blijft voor een archeologisch onderzoek.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering)	Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijfspand waarbij geen verandering zal plaatsvinden in het type of de intensiteit van de aanwezige bedrijvigheid. Hiernaast komen de beoogde uitbreidingen verder van de omliggende woningen te liggen ten opzichte van de huidige situatie. Geacht wordt dat het voorliggende initiatief niet voorziet in onevenredige hinder voor de omliggende gevoelige functies en dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor het voorliggend initiatief.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	nee
Vormvrije m.e.r. nodig?	nee
Akoestisch onderzoek nodig?	nee
Hogere waardebesluit nodig?	nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	nee
Ruimtelijk Advies	

De uitbreiding fase 4 zorgt ervoor dat de bouwvolumes van de fases 2 en 3 beter op elkaar aansluiten doordat de bouwhoogte van fase 4 tssen deze fasis inligt. Dit zorgt voor een meer geleidelijke overgang tussen de verschillende volumes. Er is extra aandacht besteed aan een groene uitstraling door middel van het aanplanten van zes bomen, het aanbrengen van erfafscheidingen met begroeiing en het voorzien van de gevels van fase 4b en 4c van klimbeplanting. Het geheel is ruimtelijk gezien goed ingepast.

Gelet op bovenstaande wordt een **positief ruimtelijk advies** gegeven voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing aan de Bijlmermeerstraat 2 te Hoofddorp