



Ruimtelijke Onderbouwing Raasdorperweg 125 Lijnden

Gemeente Haarlemmermeer

29 november 2023

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Omgevingsvergunning	5
3.	Planbeschrijving	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Planomgeving	7
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten	7
3.4	Verkeer en Parkeren	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
4.1.4	<i>Luchthavenindelingsbesluit</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040</i>	12
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	13
5.1	Cultuurhistorie	13
5.2	Archeologie	13
6.	Watertoets	14
6.1	Water	14
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	14
6.1.2	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	14
7.	Milieuaspecten	15
7.1	Natuur	15

7.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	15
7.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	15
7.1.3	<i>Soortbescherming</i>	16
7.2	Bodem	17
7.3	Geluid	17
7.4	Luchtkwaliteit	18
7.5	Externe veiligheid	18
7.6	Kabels en leidingen.....	20
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	20
7.8	Milieueffectrapportage (MER)	20
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
8.1	Algemeen.....	22
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)	22
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	22
8.4	Participatie	22

Bijlage:

Bijlage 1:	Landschappelijke erfinrichting
Bijlage 2:	Watertoets
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Aerius-berekening
Bijlage 5:	Nibm-tool

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Raasdorperweg 125 in Lijnden is conform het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf aanwezig.



Aan de voorzijde van het perceel staat een bedrijfswoning en aan de achterzijde een schuur en een kas. Het perceel is nagenoeg geheel verhard en wordt door middel van één uitrit ontsloten op de Raasdorperweg.

De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de opslag van materialen en is niet meer agrarisch in gebruik. Dit is de reden dat de bestaande kas in het huidige bestemmingsplan al een functieaanduiding 'opslag' heeft gekregen.

De huidige kas verkeert in slechte bouwkundige staat en het plan is om deze kas te vervangen door een nieuw opslaggebouw. Het nieuwe opslaggebouw heeft een stalen kasconstructie en wordt volledig geïsoleerd door zowel het dak en de gevels te voorzien van sandwichpanelen.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan “Lijnden” de bestemming ‘Agrarisch’, een functieaanduiding ‘opslag’ en een gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – lib’.



De bouw van een nieuw opslaggebouw is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, want het wordt buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd.

Daarnaast komt het nieuw te bouwen opslaggebouw grotendeels op de locatie van de bestaande kas, maar wijkt qua afmetingen toch licht af. Hierdoor wordt het nieuwe gebouw gedeeltelijk buiten de functieaanduiding ‘opslag’ gerealiseerd en dit is eveneens strijdig met het bestemmingsplan.

Om de bouw van het opslaggebouw mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking. Een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig met aan de achterzijde een schuur en kassen.

Bij de bedrijfswoning is een siertuin aangelegd met veel bomen en struiken die rond de woning een haag vormen.

De planlocatie wordt op de Raasdorperweg ontsloten door middel van een brede uitrit. Aan de westzijde van de uitrit is een groene coniferenhaag aanwezig vanaf de weg tot aan de kassen.



Bestaande situatie

Bron Google Maps

3.2 Planomgeving

De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint langs de Raasdorperweg. In dit lint is een mix van (agrarische) bedrijven en particuliere woningen aanwezig. Ter hoogte van de planlocatie is aan de westzijde van de Raasdorperweg een bedrijventerrein gevestigd.

De planlocatie ligt ingesloten tussen de Rijksweg A5 en A9 en de Ringvaart van de Haarlemmermeer in een verstedelijkte omgeving. Weliswaar zijn aan de noordzijde van de planlocatie nog enkele agrarisch percelen aanwezig, maar het landschap wordt grotendeels ingevuld door stedelijke functies.

Opvallend in het landschap is de grote hoeveelheid geconcentreerde bebouwing van Amsterdam en Lijnden aan de westzijde en uiteraard luchthaven Schiphol aan de zuidzijde.

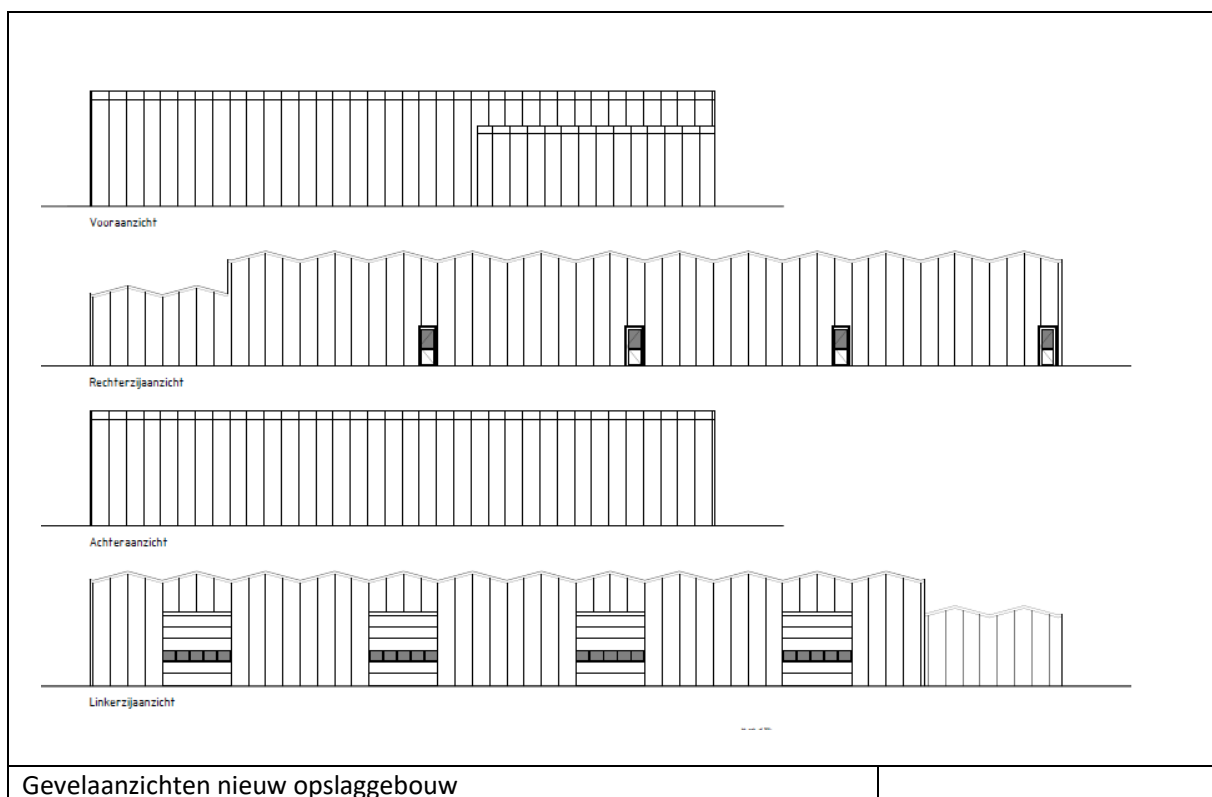
3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Het nieuwe opslaggebouw wordt grotendeels geplaatst op de locatie van de huidige kassen en bestaat uit een stalen kasconstructie waarbij het dak en de gevels worden voorzien van sandwichpanelen.

Aan de voorzijde van het nieuwe gebouw worden twee lagere kappen geplaatst met een nokhoogte die ondergeschikt is aan de voorliggende bedrijfswoning.

De andere kappen van het opslaggebouw krijgen een hogere nokhoogte en deze nokhoogte sluit aan bij het bestaande bedrijfsgebouw wat op de planlocatie aanwezig is.

De wisseling in nokhoogtes zorgt voor een stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe gebouw.



Op de planlocatie zijn rond de woning veel bomen en struiken aanwezig die tezamen een groene haag vormen rond de tuin. Deze beplanting blijft gehandhaafd en wordt aangevuld

(bijlage 1). Langs het nieuwe opslaggebouw wordt aan de noord- en oostzijde een bomenrij aangeplant, zodat de bebouwing aan deze zijden groen wordt ingepast.

De bomenrij aan de noordzijde vormt een groene buffer tussen de bebouwing en de rest van het perceel. Op het overige gedeelte van het perceel wordt gestreefd naar het behoud van het open landschap, waarbij aan de randen een bloemrijke vegetatie wordt aangebracht ter versterking van de biodiversiteit.

Aan de westzijde van het perceel is een groene coniferen haag aanwezig die gehandhaafd blijft. Deze haag vormt een groene buffer langs de uitrit en vanuit het oogpunt van ecologie is het gewenst om deze te behouden als nestplaats voor vogels. De haag geeft het perceel aan de voorzijde een groen karakter.

De landschappelijke erfinrichting sluit aan bij de uitgangspunten die staan genoemd in de Visie polderlinten Haarlemmermeer.

3.4 Verkeer en Parkeren

De planlocatie wordt door middel van één brede uitrit ontsloten op de Raasdorperweg. Aan de verkeerssituatie op het perceel wijzigt er verder niets en dit geldt ook voor de uitrit. Het zicht op de weg is goed en dit betekent dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Wel zal door de transformatie van kassen naar een opslaggebouw het aantal verkeersbewegingen conform de CROW-norm op het perceel afnemen van maximaal 226 verkeersbewegingen per etmaal (oppervlakte kassen 2080 m², arbeidsintensief, bezoekersextensief, rest bebouwde kom, matig stedelijk, per 100 m² bvo) naar maximaal 105 verkeersbewegingen per etmaal (oppervlakte opslaggebouw 1836 m², arbeidsextensief, bezoekersextensief, rest bebouwde kom, matig stedelijk, per 100 m² bvo). Dit heeft een positief effect op de omringende wegen waardoor de verkeersdruk afneemt.

Opgemerkt wordt dat in de praktijk nog veel minder verkeersbewegingen van en naar het opslaggebouw worden gemaakt. De verwachting is dat gemiddeld vijf keer per week een vrachtauto verkeersbewegingen uitvoert en dit betreft dus slechts 10 verkeersbewegingen per week. Daarnaast zal maximaal 5 keer per dag een bestelbus en/of een personenauto van en naar de planlocatie rijden. Dit betreft dus 10 verkeersbewegingen met een bestelbus en hetzelfde aantal met een personenauto.

Voor de planlocatie is ook het “Parapluplan parkeerregels” en “Parapluplan parkeerregels – partiële herziening” van kracht. In dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waarin het beleid met betrekking tot parkeren wordt geregeld. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-normen.

Voor een opslaggebouw is conform de CROW-norm (rest bebouwde kom, matig stedelijk) 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo nodig. Dit betekent dat er in principe 15 parkeerplaatsen nodig zijn bij het nieuwe opslaggebouw.

In de huidige situatie zijn er 18 parkeerplaatsen op de planlocatie aanwezig en deze blijven behouden. Dit is ruim voldoende, want de verkeersbewegingen richting de planlocatie zijn heel beperkt. Er verblijven geen mensen in het opslaggebouw en er is geen sprake van woon-/werkverkeer. Dit betekent dat met de huidige parkeerruimte ruimschoots aan de behoefte wordt voldaan.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bouw van het opslaggebouw op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De vervanging van de kassen voor een opslaggebouw betreft geen stedelijke ontwikkeling. De reden is dat op de locatie al bebouwing is toegestaan. Dit is de reden dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie: *Toetsing aan de Ladder is niet nodig.*

4.1.4 Luchthavenindulingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) waarin beperkingen worden gesteld aan het gebruik van gronden (gebruiks- en bouw mogelijkheden) vanwege externe veiligheid en geluid in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Er heeft een doorvertaling van dit besluit plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan “Lijnden”.

De planlocatie aan de Raasdorperweg 125 is gelegen in de nabijheid van Schiphol en gelegen binnen een ‘Luchtvaartverkeerzone -lib’. De bouw van een opslaghal moet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 27 van het vigerende bestemmingsplan. Voor het opslaggebouw geldt dat het geen geluidgevoelige functie betreft. Wel gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van de gebouwen. In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit is een maximale bouwhoogte van 0 – 20 meter aangegeven voor de planlocatie. De bouwhoogte van het nieuwe opslaggebouw voldoet aan deze voorwaarde en het is dus mogelijk om het opslaggebouw te realiseren.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan voldoet aan de voorwaarden in het Luchthavenindulingsbesluit.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie aan de Raasdorperweg 125 is volgens de Omgevingsvisie NH 2050 gelegen in de metropoolregio Amsterdam. Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio

Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht.

De grote economische dynamiek betekent dat de druk op het metropolitane landschap groot is, terwijl dat bijzonder belangrijk is voor het vestigingsklimaat. Zorgvuldigheid is dus geboden. Schiphol en het Noordzeekanaalgebied zijn belangrijk voor de economie van Nederland en Noord-Holland in het algemeen en van de MRA in het bijzonder.

Op de planlocatie bevindt zich een woon- en werklocatie waarin geïnvesteerd wordt. Door de bouw van het opslaggebouw vindt er een ontwikkeling plaats gericht op de toekomstige ontwikkeling van het bijbehorende bedrijf, maar dit heeft ook een positief effect op de economische dynamiek binnen de metropoolregio. De realisatie van het plan sluit goed aan bij de uitgangspunten in de Omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen. In de verordening staat omschreven welke activiteiten mogelijk zijn binnen bepaalde gebieden en onder welke voorwaarden.

De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied'. In artikel 6.4 van de Omgevingsverordening staat vermeld dat het mogelijk is om een kleinschalige ontwikkeling mogelijk te maken binnen het landelijk gebied, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling, indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

De ontwikkeling van het plan voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Op het perceel is een stedelijke functie toegestaan (opslag) en het bebouwde oppervlak wordt niet vergroot. Bij de transformatie van de kassen naar een opslaggebouw wordt de bebouwde oppervlakte verkleind van 2080 m² naar 1836 m². Bij de ontwikkeling van het plan neemt het aantal burgerwoningen niet toe.

De planlocatie is ook gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). In artikel 6.46 van de Omgevingsverordening zijn de voorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen binnen BPL ter bescherming van de kernkwaliteiten.

Binnen BPL is het mogelijk om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, met uitzondering van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, mits deze ontwikkeling de kernkwaliteiten van het landschap niet aantast. Bij de ontwikkeling van het plan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De bestaande verouderde bebouwing wordt vervangen en op het perceel worden verder geen wijzigingen aangebracht. Wel zal het nieuwe opslaggebouw landschappelijk worden ingepast aan de oostzijde door middel van een bomenrij. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en heeft een positief effect op de kernkwaliteiten binnen het gebied.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan hoeft niet te worden getoetst aan de Omgevingsverordening.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De Omgevingsvisie geeft de toekomstige doelen weer voor het gemeentelijk grondgebied tot aan 2040. De visie kent een viertal verhaallijnen en deze gaan over wonen, werken, het buitengebied en netwerken.

Haarlemmermeer heeft qua bedrijvigheid een stevige positie binnen de metropoolregio Amsterdam. Er wordt ingezet op een menging van economische sectoren en op bedrijvigheid die minder afhankelijk is van de wereldmarkt en de luchthaven. Het gevarieerde aanbod aan vestigingsmogelijkheden maakt dat veel typen ondernemingen een passende plek vinden. Daarnaast is het streven voor ondernemers om in te spelen op de gemeentelijke ambities voor een duurzame en innovatieve economie.

Bij de ontwikkeling van het plan op de planlocatie aan de Raasdorperweg wordt bestaande bedrijfsbebouwing vervangen. De realisatie van het nieuwe opslaggebouw zorgt ervoor dat het bedrijf op het perceel klaar is voor de toekomst. Daarbij wordt zowel een bijdrage geleverd aan de lokale economie als binnen de metropoolregio.

Door een volledig geïsoleerd pand neer te zetten wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame economie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Op de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht aan het verkavelings- of slotenpatroon. De mogelijk voorkomende cultuurhistorische waarden op de planlocatie zijn daardoor geborgd.

Conclusie: *Op het perceel aan de Raasorperweg blijft de situatie ongewijzigd, waardoor er geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvindt.*

5.2 Archeologie

Binnen het plangebied is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Het nieuwe opslaggebouw wordt gerealiseerd op de locatie van bestaande kassen. Tijdens de bouw van de huidige kassen is de grond al geroerd en de verwachting is dan ook niet dat er archeologische waarden door de bouw van het nieuwe opslaggebouw worden geschaad.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

6.1.2 Water in het plan/Watertoets

Het te ontwikkelen bouwperceel is gelegen binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer. Doormiddel van het invullen van de digitale watertoets is om advies gevraagd voor het te ontwikkelen plan (bijlage 2).

Waterkwantiteit

Er moet rekening worden gehouden met een beschermingszone van 5 meter rondom primaire waterlopen en een beschermingszone van 2 meter voor de tertiaire waterlopen binnen het gebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een tertiaire waterloop aanwezig en de afstand tot aan het nieuw te bouw opslaggebouw bedraagt minimaal 2 meter waarmee het onderhoud van deze waterloop is gewaarborgd.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Milieuaspecten

7.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 29 november 2023 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 3). Het onderzoek heeft zich hoofdzakelijk gericht op het onderdeel soortbescherming binnen de Wet Natuurbescherming.

7.1.2 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk, zoals de sloop van de kassen en de realisatie van het opslaggebouw.

Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 4). Hieruit blijkt dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie. Binnen het Natura 2000 gebied zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

7.1.3 Soortbescherming

Flora

Binnen het plangebied zijn geen beschermde plantsoorten aangetroffen of te verwachten. Het plangebied is met uitzondering van de slootkant aan de oostzijde van de kassen en opslag tussen het anti-worteldoek en betonverhardingen, niet begroeid.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de Wet Natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond het projectgebied. Met de voorgenomen herinrichting is er dan ook geen sprake van verstoring of verwijdering van nesten of leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats zoals ransuil, sperwer of havik. Ook ten aanzien van bestaande bebouwing wordt niet verwacht dat de herinrichting een effect heeft op het voorkomen van soorten als kerkuil, steenuil, huismus of gierzwaluw. Geschikte nestgelegenheid en leefgebied voor genoemde soorten is niet aanwezig binnen of direct rondom de projectlocatie. Op basis van de uitgevoerde quickscan is een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen en eventueel (kleine) marterachtigen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en kleine marterachtigen op de projectlocatie of in de directe omgeving is geen sprake. Binnen en rondom het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van zwaar beschermde kleine marterachtigen of van eventueel steenmarter (welke bezig is aan een opmars in Noord-Holland). Tevens worden met de beoogde herinrichting geen landschapselementen of -structuren verwijderd of aangetast, waardoor essentieel leefgebied voor genoemde soorten niet wordt aangetast. Met betrekking tot de beschermde soorten vleermuizen en marterachtigen is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Overige soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt met betrekking tot ruimtelijke ingrepen en

bestendig beheer, worden in of rond de projectlocatie geen andere beschermde soorten verwacht. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Zorgplicht

Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten of broedvogels gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen herinrichting van de kassen naar een bedrijfsloods, kan het alsnog noodzaak zijn om ontheffing aan te vragen voor betreffende soort(en) of te wachten tot legsels (van broedvogels) zijn uitgebroed.

Conclusie: *Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.*

7.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

De ontwikkeling van het opslaggebouw vindt plaats op de locatie van bestaande kassen die nu ook worden gebruikt voor opslag en ook als zodanig zijn aangeduid in het vigerende bestemmingsplan. De functie van het gebouw wijzigt niet en dit betekent dat het niet noodzakelijk is om een verkennend onderzoek uit te voeren naar de bodemkwaliteit.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Een opslaggebouw betreft geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet Geluidhinder. Dit betekent dat er geen akoestisch onderzoek nodig is in het kader van wegverkeers- of Industrielawaai.

De geluidregels voor nationale luchthavens is geregeld in de Wet Luchtvaart en de Luchtvaartwet. De planlocatie is nabij Schiphol gelegen, maar betreft zoals hierboven al vermeld geen geluidgevoelige functie. Het nieuwe opslaggebouw wordt geheel geïsoleerd met sandwichpanelen wat voor een verbetering zorgt van het akoestische klimaat ten opzichte van de bestaande kassen. Bovendien is er geen sprake van een toename van het aantal personen op het perceel. Er is geen akoestisch onderzoek nodig in verband met luchtvaartgeluid.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie.

De transformatie van kassen naar een opslaggebouw zorgt voor een afname van maximaal 226 verkeersbewegingen naar maximaal 105 verkeersbewegingen per etmaal (paragraaf 3.4). In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen nog lager zijn. Met de NIBM-tool (bijlage 5) is berekend dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de

afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan het de Raasdorperweg gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *er zijn in de directe omgeving geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;*
- *het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot aan de buisleidingenstrook bedraagt circa 175 meter.*

Uit de risicokaart blijkt dat de planlocatie buiten de risicocontour is gesitueerd en dus is het plaatsgebonden risico niet van toepassing.

Er kan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden volstaan als het groepsrisico niet significant toeneemt en het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarden is. Wat het groepsrisico betreft draagt vrijwel alleen de aanwezige bevolking binnen de 100% letaliteitscontour bij aan het groepsrisico. De planlocatie is niet gelegen binnen de 100% letaliteitscontour van de buisleidingenstrook. Langs het tracé van deze buisleidingen is alleen verspreid liggende bebouwing aanwezig. De verwachting is dat het groepsrisico langs deze buisleidingen (veel) minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal bedragen.

De realisatie van een opslaggebouw zal niet leiden toe een toename van het groepsrisico, want er verblijven niet meer personen in het gebouw.

Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een verantwoording is een kwantitatieve risicoanalyse of een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Bij de ontwikkeling van het plan op de locatie Raasdorperweg 125 wordt volstaan met een kwalitatieve beschrijving.

De mensen die aanwezig zijn in het opslaggebouw zijn zelfredzaam. Tussen de planlocatie en de buisleidingen is nog een bedrijfshal met kassen aanwezig. Deze bebouwing zorgt in eerste instantie voor een bufferende werking bij het optreden van een calamiteit. Bovendien zijn er diverse mogelijkheden om te vluchten over het perceel van de buisleidingen af gericht. Het is mogelijk om via diverse vluchtdeuren de bebouwing te verlaten aan de oostzijde van het perceel.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het wel van belang dat toekomstige gebruikers worden gewezen op de veiligheidsrisico's en de maatregelen die zijn

getroffen ter voorkomen en bestrijding van incidenten. Bij een calamiteit kunnen zij worden geïnformeerd via NL-Alert.

7.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een opslaggebouw kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende (agrarische) bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Het opslaggebouw wordt geplaatst op een perceel met een agrarische bestemming en een functieaanduiding 'opslag'. Planologisch worden er verder geen wijzigingen aangebracht.

Rond de planlocatie zijn diverse bedrijven en particuliere woningen aanwezig. Door de ontwikkeling van het plan zal de bedrijfsvoering van omringende bedrijven niet worden belemmerd en het woon- en leefklimaat in de woningen is gewaarborgd.

Conclusie: *Het onderdeel bedrijven en milieuzonering staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voorliggend plan raakt geen activiteiten in de C of D lijst. Een MER of vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet vereist en de beschreven milieueffecten in deze GRO geven hier ook geen aanleiding voor.

Conclusie: *Voor de ontwikkeling van het plan is er geen sprake van een m.e.r.-plicht of beoordeling.*

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een opslaggebouw, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.

De omgevingsvergunning wordt samen met deze goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Daarnaast worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het besluit vast. Na publicatie van het besluit start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de rechtbank en de Afdeling van de Raad van State.

8.4 Participatie

Over de ontwikkeling van het plan heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners rond de planlocatie. Hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. In de huidige situatie vindt er al opslag op de locatie plaats en hier treedt geen wijziging in op.