

Memo

Aan: Oever Vastgoed B.V.
Van: MEES Ruimte en Milieu
Betreft: Toelichting van behoefte van aanvraag
Datum: 18 oktober 2024

1. INLEIDING

In opdracht van Oever Vastgoed B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de beoogde ontwikkeling van twee bedrijfsverzamelgebouwen ter plaatse van de Hybrideweg te Vijfhuizen. In navolging daarvan wordt in voorliggende memo een nadere toelichting gegeven op het aantal personen dat aanwezig zal zijn ter plaatse van het gebied gelegen in de LIB 3 zone.

2. PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Hybrideweg te Vijfhuizen. Het perceel kent de kadastrale gegevens 957, sectie AA van de kadastrale gemeente Haarlemmermeer (HLM03). De projectlocatie heeft een oppervlakte van 4.858 m².

De projectlocatie wordt in het noorden begrensd door bedrijfspanden. Ten oosten van de locatie zijn respectievelijk een watergang, groenstrook en de rijksweg A9 gelegen. In het zuidwesten is de Hybrideweg gelegen, die tevens als ontsluitingsweg fungeert.

Uit onderstaande figuur volgt dat de beoogde ontwikkeling binnen de zones LIB 3, LIB 4 en LIB 5 is gelegen. De LIB 3 zone geeft restricties ten aanzien van externe veiligheid. Voor het deel van de bebouwing binnen de LIB 3 zone geldt op basis van artikel 2.2.1.b lid 2 dat een nieuw beperkt kwetsbaar object met een kantoor- en bedrijfsfunctie is toegestaan. Daarbij geldt wel een beperking voor het aantal werknemers dat er mag verblijven. Dit niet meer bedraagt dan 22 personen per hectare.

Figuur 1. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl)



3. BESCHRIJVING VAN HET BEOOGD INITIATIEF

Het doel is om ter plaatse van de Hybrideweg twee bedrijfsverzamelgebouwen met in totaal 20 bedrijfsunits te realiseren. De bedrijfsunits worden gebruikt voor industrie, ondergeschikte kantoorfuncties en opslag. Voor deze functies is gekozen vanwege de ligging in de LIB 3 zone. In deze zone mogen maximaal 22 personen per hectare aanwezig zijn. Het deel van het perceel waarvoor de LIB 3 zone geldt bedraagt circa 2.800 m², oftewel 0,28 hectare. Dit betekent dat binnen dit gebied 6 mensen aanwezig mogen zijn.

Ten opzichte van de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing is het plan op een aantal punten aangepast en is het oppervlakte van de bebouwing kleiner geworden, zodat meer ruimte ontstaat om parkeerplaatsen te realiseren. Als gevolg zijn er kleinere units voorzien. Het deel van de ontwikkeling dat binnen deze zone gerealiseerd zal worden de units met nummer 17 t/m 20 en een deel van unit 9 en 16, zie ook figuur 2. Het gaat daarmee om 6 units. Deze units worden zodanig ingericht dat ze voornamelijk geschikt zijn om ze te gebruiken voor langdurige opslag. Deze units in het meest zuidelijk gelegen gebouw worden daarom iets hoger dan de units in het naastgelegen meest noordelijk gesitueerde gebouw en hebben daarbij een vide gekregen om de maximale hoogte te kunnen benutten. Hierdoor kunnen er stellingen worden geplaatst voor langdurige opslag. Nu de units voornamelijk geschikt zijn voor langdurige opslag zal het aantal aanwezige dan ook zeer beperkt zijn. De aanwezigen bestaan dan immers voornamelijk uit mensen die kortstondig aanwezig zijn om spullen te halen en/of te brengen. Ook al zal een deel van de units anders (bijvoorbeeld als industrie / ondergeschikte kantoorfuncties) worden gebruikt, dan zal het - aangezien het om 6 units gaat - aannemelijk zijn dat er gelijktijdig niet meer dan 6 personen aanwezig zullen zijn.

Aan de regels die voor de LIB 3 zone gelden wordt dan ook voldaan.

Figuur 2. Overzicht beoogde inrichting projectgebied irt LIB 3 zone (bron: Qgis; eigen bewerking)

