Advisering evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) - Gemeente Haarlemmermeer, cluster RED, team Ruimtelijke Plannen -	
Aanvraaggegevens	
Locatie	Lijnderdijk 103
Korte projectomschrijving	Het creëren van één bouwperceel voor het realiseren van één kiosk en drie ateliers, inclusief één bedrijfswoning aan de Lijnderdijk naast 103 te Zwanenburg.
Indieningsdatum aanvraag	11-6-2024
Datum verzoek om advies	18-10-2024
Soort verzoek	Omgevingsplanactiviteit definitief
Voorbereidingsprocedure	Reguliere procedure
Zaaknummer Djuma	
Is er een initiatief/ concept-aanvraag ingediend?	Ja
Procedure	
Adviesrecht gemeenteraad	De locatie ligt op grond van het raadsbesluit 'Adviesrecht gemeenteraad delegatie en participatie' In gebied 2. Artikel 3.2 gaat over andersoortige bebouwing dan woningen en wijzigen gebruik van onbebouwde gronden. Bij punt 2 is aangegeven dat Adviesrecht noodzakelijk is voor de bouw van 1 gebouw als het bruto vloeroppervlak meer dan 500 m2 is. In dit geval gaat het om drie gebouwen waarvan de bruto oppervlakte de 500 m2 ruim overschrijdt.
Inhoud aanvraag	
Aanleiding	Aan de rand van Zwanenburg ligt culturele ontmoetingsplek 'de Omleiding'. Initiatiefnemer wil haar kunst en recreatie activiteiten hier verder vormgeven en formaliseren door de losse kiosk ('pipowagen') die initiatiefnemer nu exploiteert te vervangen door een gebouwde kiosk en verder drie ateliers te realiseren. Voor een goede organisatie en begeleiding van alle kunst en recreatie activiteiten én om ook 's nachts het terrein in het oog te houden wil initiatiefnemer een (bedrijfs)woning realiseren.
Ligging/begrenzing	De projectlocatie bevindt zich aan de zuidoostrand van het dorp Zwanenburg aan de Lijnderdijk naast nummer 103, tussen de fietsbrug over de ringvaart en de A5 en voor het Park Zwanenburg in de gemeente Haarlemmermeer. In volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de locatie indicatief weergegeven.

	
Bestaande situatie	Het projectgebied heeft een omvang van circa 6.000 m2 en is voor een groot deel verhard met stelconplaten. Daarnaast is de locatie deels ook begroeid met struiken, bomen en gras. Het initiatief beslaat de percelen 11221 en 11222 sectie A van de gemeente Haarlemmermeer (zie volgende afbeelding). Initiatiefnemer heeft perceel 11221 in eigendom en alleen op dit perceel worden gebouwen voorgesteld. De eigenaar van perceel 11222 is op de hoogte van de initiatieven en er is recht van overpad.



Afbeelding: projectlocatie huidige situatie met kiosk





Nieuwe situatie	Het project voorziet in de realisatie van een kiosk met een oppervlakte van de bebouwing van 20 m2 en een bouwhoogte van 3,5 tot 4,6m meter boven dijkwegniveau. Daarnaast worden ook drie ateliers gerealiseerd, waarvan één groot atelier met een oppervlak van circa 120 m2 met daarboven een bedrijfswoning. De bouwhoogte bedraagt 7 meter. Bij de overige ateliers gaat het om kleinere ateliers met een oppervlak van circa 60 m2 met dakranden van 4 tot 6 meter hoog. Hier bevinden zich geen bedrijfswoningen. De kiosk wordt langs de weg geplaatst en staat tegen maar niet in de dijk en blijft met het bouwvolume onder de 4 meter boven het dijkwegniveau. Door de verdiepingsvloer een meter boven de dijk te tillen kan met een oppervlakte van 20 m2 een berging en keukenruimte onder deze vloer op polderniveau worden gemaakt. Het terras voor de kiosk aan de dijk geeft de bezoeker een mooi uitzicht 'net over de dijk' en het langskomende verkeer in de polder buiten de Haarlemmermeer. De nieuwe bebouwing ten behoeve van de ateliers en de bedrijfswoning wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanwezige stelconplaten. Het groen binnen de locatie blijft hierdoor behouden.
Beoordeling aanvraag	
(Tijdelijk) omgevingsplan	Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden en heeft de bestemming Recreatie met aanduiding horeca.
Strijdigheid	De grond met bestemming 'recreatie' en nader aangeduid met 'horeca' is aangewezen voor openbaar toegankelijke recreatieve doeleinden. De realisatie van de drie ateliers, inclusief bedrijfswoning wordt voorgesteld op de bestemming recreatie. De bestemming laat het gevraagde niet toe.
Planologie	Het klimaatadaptatiebeleid is voldoende opgenomen in de onderbouwing..
	Conclusie: Akkoord
Milieubelastende activiteiten (van de ontwikkeling zelf)	De onderzoeken geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit zijn op de juiste wijze uitgevoerd en positief beoordeeld
	Conclusie: Akkoord
Geluid door activiteiten (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	Akoestisch onderzoek is aangeleverd en positief beoordeeld.
	Conclusie: Akkoord
Luchtkwaliteit (van de ontwikkeling zelf en van de omgeving op de ontwikkeling)	De beoogde woning ligt op de bedrijfswoning op meer dan 150 meter van de A5. Dit vorm voor de luchtkwaliteit geen probleem. Het plan draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
	Conclusie: Akkoord
Wegen en verkeer	Het verkeer neemt gerekend met de CROW-kencijfers circa toe met 80 bewegingen per weekdag. Op basis van het nieuwe programma van de parkeerberekening komt deze nu uit op circa 50 bewegingen per etmaal. Dit betekent slechts 5 bewegingen in het drukste uur. Dit is zo nihil aantal, dat de effecten verwaarloosbaar zijn. Tevens kijkend naar de huidige intensiteiten op de Lijnderdijk zit dit nog onder de wenswaarde vanuit visie ringdijk ringvaart. Dus akkoord.
	Conclusie: Akkoord.

Parkeren	Tekening is beoordeeld. Door de plekken om te draaien lijkt het nu wel passend te zijn. Zoals vorige keer geconstateerd is de parkeervraag 9 plekken. Deze hebben nu een maatvoering van 2,5x5,3 m. Minimaal moeten deze 2,5x5,13 m te zijn, dus prima. Tevens is de rijbaan 6 m breed conform de NEN-normen, dus ook prima. Er zijn 9 plekken gesitueerd, dus dat volstaat ook. Verder zijn de parkeerplekken aan de dijk weggehaald, wat ook mooi is zodoende dat dit geen onveiligheidsrisico's oplevert.
	Akkoord.
Externe Veiligheid	Het aangeleverde rapport over externe veiligheid is volledig en correct.
	Conclusie: Akkoord, mits onderdeel EV in ruimtelijke onderbouwing van februari 2024 buiten de aanvraag wordt gehouden.
Cultureel erfgoed en archeologie	Cultureel erfgoed en archeologie vormen geen belemmeringen.
	Conclusie: Akkoord
Stedenbouw	Het is positief dat de kunstenaarsplek een gezicht aan de dijk krijgt. De opzet is stedenbouwkundig akkoord bevonden.
	Conclusie: Akkoord
Landschap	Parallel parkeren aan de dijk is aanvaardbaar als dit goed wordt ingepast. De groene haag die nu aanwezig is moet worden behouden dan wel teruggeplaatst.
	Conclusie: Akkoord onder voorwaarden, te weten: de groene haag die nu aanwezig is moet worden behouden dan wel teruggeplaatst.
Economische Zaken	Geen bezwaar als het voldoet aan de beleidsregels horeca in het beleid commerciële voorzieningen. Het is ondersteunend aan het project en de locatie heeft een recreatieve potentie.
	Conclusie: Akkoord
Wonen	Bij bouwprogramma van 1 woning geen aanvullende eisen wat betreft woonbeleidsprogramma.
	Conclusie: Akkoord
Juridisch	<u>Omgevingsverordening NH2022</u> Op het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening van toepassing: ontgrondingen, peilbesluit, datacenter clustering toegestaan en woningen binnen LIB5 zone Schiphol. Vanwege de ligging van het project binnen het afwegingsgebied 5 moeten gemeenten bij ruimtelijke besluiten motiveren op de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. De kans op een vliegtuigongeval ter plaatse van de projectlocatie is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. In de omgeving zijn verder geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig waardoor een vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan. Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten lopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen zijn zowel ten aanzien van vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De overheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen. Het onderhavige project is zodanig beperkt van omvang dat de situatie aanvaardbaar wordt geacht. Voor dit plan hebben de overige werkingsgebieden geen consequenties. <u>Luchthavenindelingsbesluit</u> De projectlocatie bevindt zich binnen het beperkingengebied van het LIB.

	Bouwhoogtebeperkingen De onderhavige projectlocatie kent als gevolg van het LIB een hoogtebeperking van 41 meter. De beoogde bouwhoogte zijn veel geringer dan de 41 meter. *Beperkingengebied 4 (geluidgevoelige gebouwen)* Met betrekking tot geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) geldt een uitzondering voor toevoeging van 25 woningen (per bouwplan) binnen bestaand stedelijk gebied of 3 woningen (per bouwplan) binnen lintbebouwing. Dat is hier met toevoeging van één woning in het lint het geval. Bij de overige functies gaat het niet om geluidgevoelige functies *Vogelaantrekkende functies* In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies binnen een gebied rond Schiphol niet zomaar zijn toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag en moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare. De projectlocatie ligt binnen deze zone maar er worden geen vogelaantrekkende functies gerealiseerd. Op dit punt wordt eveneens voldaan aan de bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit. Het LIB vormt geen belemmering voor dit project.
	Conclusie: Akkoord
Eind conclusie	Er is voldoende gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.