

Ruimtelijke onderbouwning

Project	<i>Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen</i>
Status	<i>definitief</i>
Projectnummer	<i>21427</i>
Kenmerk	<i>KODU/21427.2.RO</i>
Datum	<i>1 mei 2024</i>
Auteur	<i>K. A. van Duijn MSc</i>
Controle	<i>T.J. de Baare BSc LL.B</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Geldende bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	26
4.1	Stedenbouwkundige motivering / Landschappelijke inpassing	26
4.2	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	28
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.4	Bedrijven en milieuzonering	32
4.5	Bodem	33
4.6	Duurzaamheid	35
4.7	Externe veiligheid	37
4.8	Geluid	40
4.9	Kabels en leidingen	40
4.10	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)	42
4.11	Luchtkwaliteit	46
4.13	Natuur	48
4.14	Niet gesprongen explosieven	53
4.15	Verkeer en parkeren	55
4.16	Water	56
4.17	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	60
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	62
5.1	Economische uitvoerbaarheid	62
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	63

1 INLEIDING

In opdracht van VOF Vijfhuizen heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een distributiecentrum met kantoor ter plaatse van de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen. De locatie maakt onderdeel uit van bedrijventerrein De Liede, gelegen in de oksel van de N205 / A9 onder de rook van Schiphol. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen. De projectlocatie is kadastraal bekend als Gemeente Haarlemmermeer, sectie AA Perceelnummer 1016. De locatie voor de voorgenomen ontwikkeling ligt aan de zuidzijde van Industrierrein De Liede. Industrierrein De Liede is een gebied in het noordwesten van de Haarlemmermeer, tussen Nieuwebrug en Zwanenburg, ten noordwesten van Schiphol (Polderbaan) in de driehoek tussen de Spaarnwouderweg, de Ringvaart en Rijksweg 9 ten noorden van het Rottepolderplein. Het terrein is ooit in het leven geroepen om de wildgroei van autosloperijen aan banden te leggen. Deze komen dan ook veelvuldig voor op het industrierrein.

Figuur 1. Projectlocatie (bron: eigen bewerking QGIS)



Het huidige bedrijventerrein De Liede heeft een laagwaardig karakter in opzet en beeldkwaliteit. Het terrein bestaat met name uit Romney-loodsen (boogloodsen), opslag en parkeren. Op het terrein bevinden zich vooral auto(sloop)bedrijven. Daarnaast is een aantal andere bedrijven gevestigd, waaronder een puinbreker, een betonfabriek en een caravanstallingbedrijf. Het laagwaardige bedrijventerrein wordt aan het zicht onttrokken door een robuuste groenzone. Aan de westzijde van het bedrijventerrein loopt de hoofdontsluitingsweg Spaarnwouderweg. Aan deze weg zijn naast bedrijven ook enkele bedrijfswoningen aanwezig.

De projectlocatie bevat een braakliggend terrein met aan de randen oeverbegroeiing en ruigtes. Op de zuidwestelijke hoek van het terrein bevindt zich bebouwing. De bebouwing bestaat uit een woonhuis, garage en schuur met aanbouw. Het woonhuis en de garage hebben bakstenen wanden en een pannendak. De

losstaande schuur heeft bakstenen wanden en een dak van golfplaten. De aanbouw aan de schuur bestaat uit plaatmateriaal met isolatie. De projectlocatie wordt grotendeels omringd door een sloot met oever begroeiing (riet en verscheidene kruiden). Achter de sloot bevindt zich aan de oostzijde de A9 en aan de zuidzijde de N205. Ten noordwesten ligt industrieterrein 'De Lieden'.

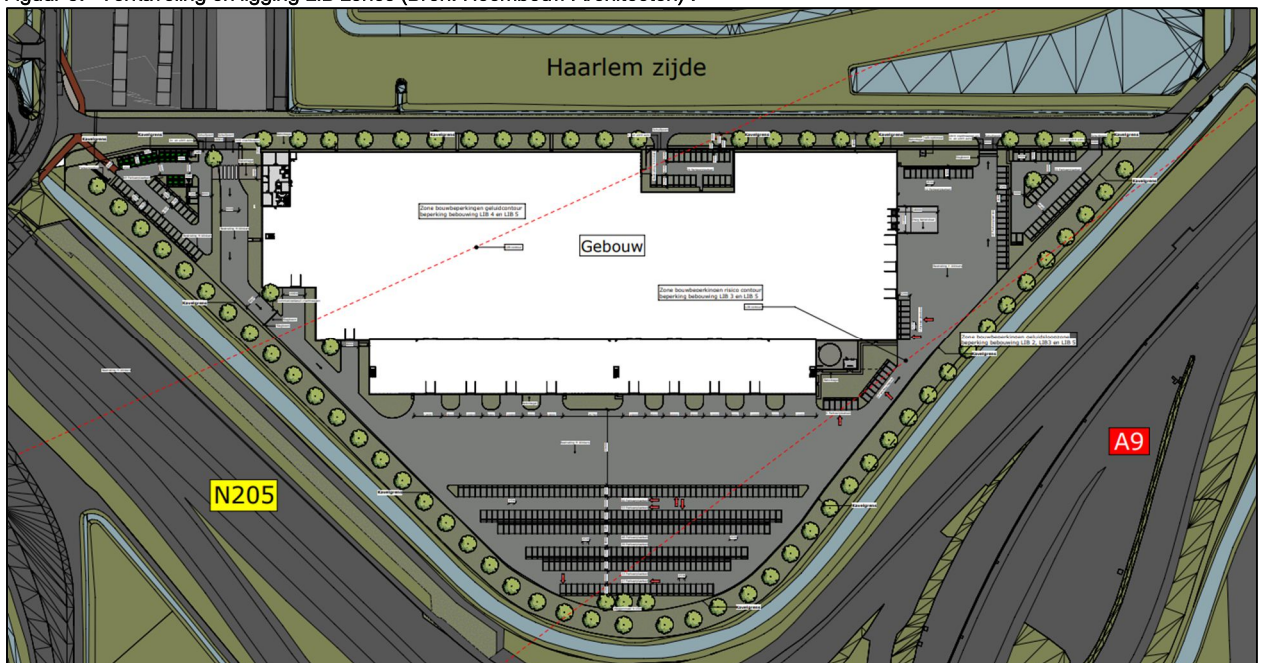
Figuur 2. Huidige situatie gezien vanaf de A9 (bron: streetview, dec 2021)



2.2 PROJECTPLAN

De locatie, gelegen nabij de diverse ontsluitingsroutes, is ideaal voor de invulling met een bedrijfsbestemming. Het betreft een zichtlocatie op de kruising tussen de A9 en N205. De ligging binnen LIB zones zorgt voor beperkingen ten aanzien van het type bedrijf en daarmee de terreininrichting. Gekozen is voor een opzet van een distributiecentrum met een totale oppervlakte van 29.616 m², bestaande uit het magazijn, mezzanine en expeditie, en een kantoor van 1.072 m² bvo aan de westzijde van het perceel één en ander ook weergegeven in onderstaand figuur 3.

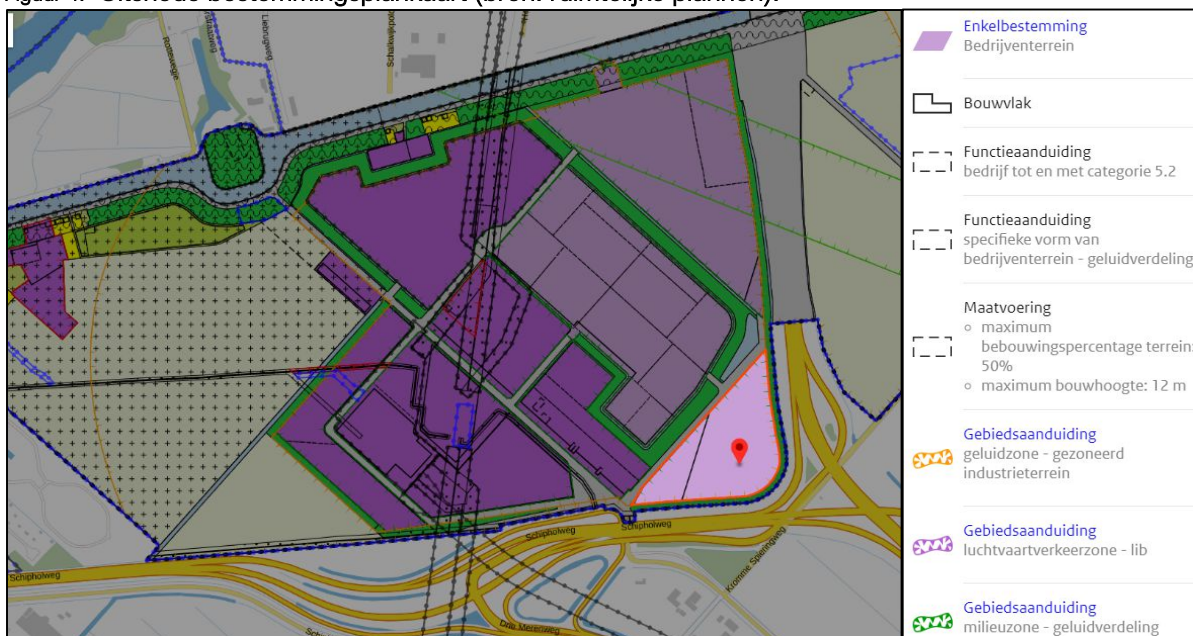
Figuur 3. Verkaveling en ligging LIB zones (Bron: Heembouw Architecten) .



2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan “De Liede” geldend. Dit plan is op 4 juli 2013 onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein’ met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 5.2’. Daarnaast geldt nog de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling’. Er geldt een bouwvlak voor een deel van de projectlocatie, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte variërend van 12 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50%. Tot slot zijn er ter plaatse van de projectlocatie drie gebiedsaanduidingen gelegen, te weten: ‘Geluidzone - industrie’, ‘Luchtvaartverkeerzone – lib’ en ‘Milieuzone – geluidverdeling’ Figuur 4 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijke plannen).



Artikel 6: Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 1. [...]
 2. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 5.2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 of 5.2 zijn toegestaan, met dien verstande dat aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gestelde richtafstanden voor een gemengd gebied, voor zover het de aspecten stof en geur betreft, voldaan moet worden;
 3. [...];
 4. [...];
 5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – gezoneerd industrieterrein’ geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan;
- b. één zelfstandige horeca-inrichting (horeca-categorie 1);
- c. wegen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting uitgesloten’ waar geen (ontsluitings)wegen zijn toegestaan;
- d. verhardingen, in- en uitritten;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;

- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- j. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit niet zijn toegestaan
- k. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. [...];
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage toegestaan;
- d. [...];
- e. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- f. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m²;
- g. het oppervlak van een horeca-inrichting als bedoeld in 6.1 sub b mag niet groter zijn dan 200 m².

6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m³.

6.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. [...];
- d. [...];
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. [...];
- b. het bepaalde in 6.2.1 sub c en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in 6.2.1 sub e en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca, anders dan de horeca als bedoeld in 6.1 onder b;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 6.1 als 6.4 onder a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;

- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 28: Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen/functies worden opgericht.

Artikel 27: Luchtvaartverkeerzone - lib

27.1 luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geassocieerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

27.2 luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

27.2.1 Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 2, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

27.2.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2.1, in combinatie met het bepaalde in 4.2 en 6.2, en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals silo's, een hogere bouwhoogte toestaan, indien hiervoor een verklaring van geen bezwaar overeenkomstig artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart is verleend door de verantwoordelijke minister. Deze afwijking is enkel mogelijk in/voor het gebied van De Liede Noord.

27.3 luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 3, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 29: Milieuzone - geluidverdeling

29.1 Aanduidingsdoelstelling

Voor de met 'Milieuzone - geluidverdeling' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- de geluidemissie mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'geluidruimte in dB(A)/m²' aangegeven geluidemissie in dB(A)/m²;
- de geluidimmissie mag niet meer bedragen dan de immissievoorwaarde op de (zone)toetspunten die zijn aangegeven voor de betreffende akoestische gebiedseenheid op de van deze regels deel uitmakende "Geluidverdelingskaart en geluidemissie akoestische gebiedseenheden" (kaart en/of tabel), dan wel conform de berekeningsprocedure zoals bepaald in 2.4 van deze regels en met dien verstande dat geen toetsing van de geluidimmissie plaatsvindt indien geen immissievoorwaarde is opgenomen;
- in afwijking van het bepaalde in 29.1 sub a is een hogere emissie dan het emissie-kental toegestaan, indien dit geen effect heeft op de toepasselijke immissievoorwaarde zoals bedoeld in 29.1 sub b;
- een akoestische gebiedseenheid als bedoeld in 29.1 sub b, kan al dan niet op verzoek door het bevoegd gezag worden opgedeeld in één of meerdere kavels, waarbij de berekeningsprocedure dient te worden gevolgd zoals bepaald in 2.5.

29.2 Specifieke gebruiksregels

Binnen de aanduiding 'Milieuzone - geluidverdeling' is het navolgende gebruik niet toegestaan:

- het gebruik van de gronden door inrichtingen voor zover dit gebruik een grotere geluidemissie en/of geluidimmissie tot gevolg heeft dan is aangegeven in 29.1;
- het in gebruik hebben van een inrichting zonder te beschikken over een akoestische rapportage, tenzij het bevoegd gezag besluit dat het overleggen van een rapport van een akoestisch onderzoek niet is vereist, omdat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de waarden als bedoeld in 29.1.

29.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de immissievoorwaarde voor de (zone)toetspunten als bedoeld in 29.1 sub b te verhogen onder de volgende voorwaarde:
1. de bedrijfseconomische noodzaak voor verruiming van de geluidsruimte is aangetoond;
 2. er vindt geen overschrijding van de geluidszone plaats;
 3. de belangen van andere inrichtingen op het industrieterrein worden niet onevenredig aangetast;
 4. de toepasselijke maximaal toelaatbare immissievoorwaarden voor de (zone)toetspunten van de kavel worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in 29.3 sub a onder 7;
 5. het bedrijf past met zijn bedrijfsvoering binnen het ruimtelijk beleid voor het industrieterrein en/of de ruimtelijke visie van de gemeente;
 6. met de wijziging een positieve bijdrage geleverd wordt aan onder meer het aspect duurzaamheid, de lokale werkgelegenheid en/of regionale economie, de oplossing van een milieu hygiënisch knelpunt elders;
 7. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 - de geluidsbelasting op de toepasselijke (zone)toetspunten verruiming toelaat;
 - ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken en een qua beperking van milieuhinder optimale terreinindeling, een grotere geluidimmissie noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidimmissie te worden aangegeven evenals een overzicht van de geluidbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de akoestische gebiedseenheden te wijzigen, evenals de 'geluidruimte in dB(A)/m²', rekening houdend met de toepasselijke (zone)toetspunten en onder de volgende voorwaarden:
1. er vindt geen overschrijding van de geluidszone plaats;
 2. met de wijziging wordt een positieve bijdrage geleverd aan de optimalisering van een effectief en doelmatig ruimtegebruik.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van het distributiecentrum is op een aantal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn grofweg gelegen in:

- Het buiten het bouwvlak treden.
- Overschrijding van de maximale bouwhoogte.
- Het toestaan van een ondergeschikt kantoor als risicovolle activiteit in het kader van het Bevi.

Daarbij moet rekening gehouden worden met

- de LIB zones die van kracht zijn op de projectlocatie.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, dient een procedure doorlopen te worden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan 'De Liede' gelden ook de volgende bestemmingsplannen:

- Parapluplan datacenters; vastgesteld (2020-10-22).
- Parapluplan parkeerregels; vastgesteld 2018-10-04.

En moet rekening gehouden worden met het ontwerpbestemmingsplan:

- Parapluplan wonen.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 5. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de uitwerking van prioriteit 3 (Sterke en gezonde steden en regio's) volgt onder andere dat sprake dient te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag. Daarnaast is één van de beleidskeuzes (beleidskeuze 3.3.) onder prioriteit 3 "Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Voor onderhavige ontwikkeling is dit het geval.

Van de 21 nationale belangen is er mogelijk één van toepassing op de ontwikkeling.

16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Op het gebied van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat geldt dat de locatie met een verruiming van het bouwvlak en de ontwikkelmogelijkheden aantrekkelijk wordt. Zeker gezien de nabijheid van Schiphol. De Rijksoverheid heeft in het geval van de voorgenomen ontwikkeling geen rol omdat een ontwikkeling als deze in provinciaal en gemeentelijk beleid wordt ondervangen.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een gebied waar reeds bedrijfspanden aanwezig zijn en als zodanig bestemd is. Met het plan wordt braakliggende ruimte opgevuld en wordt de wegenstructuur (door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg) verbeterd. Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden. De onderwerpen uit het Barro zijn nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De verschillende nationale belangen zijn hieronder weergegeven.

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| • Rijksvaarwegen | • Defensie | • Natuurnetwerk Nederland |
| • Project Mainportontwikkeling Rotterdam | • Hoofdwegen en landelijke spoorwegen | • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament |
| • Kustfundament | • Elektriciteitsvoorziening | • IJsselmeergebied |
| • Waddenzee en waddengebied | • Buisleidingen van nationaal belang | • Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde |

- Grote rivieren

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het Barro en Rarro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich binnen een gebied waarbinnen defensie een onderwerp van nationaal belang vormt. Op basis van kaart 6 bij het Rarro, kan worden geconcludeerd dat het gaat om radarstations en bijbehorende beperkingengebieden ter voorkoming van verstoring. Het projectgebied is gelegen binnen meerdere radarverstoringgebieden, namelijk:

- radarverstoringgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP;
- radarverstoringgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol Centrum;
- radarverstoringgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol TAR West.

De beoogde ontwikkeling maakt één vrijstaande woning mogelijk aan het lint, op een locatie waar in het verleden drie arbeiderswoningen aanwezig waren. Tot 2014 werd een gedeelte van een gebouw op het terrein als woning ingericht en als zodanig in gebruik genomen. De radars worden gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht, waardoor een nadere beoordeling op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Diverse onderwerpen worden in het kader van de ruimtelijke procedure beschouwd en waar nodig wordt een (milieu)technisch onderzoek uitgevoerd. De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4 van voorliggende rapportage, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. In onderhavige paragraaf wordt wel ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro en dient doorlopen te worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

Conform de huidige jurisprudentie (ABRvS 10 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:52) kan de uitbreiding van een bedrijventerrein mogelijk als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Dit betreft echter situaties met betrekking tot uitbreiding op gronden waar planologisch nog geen bedrijventerrein toegestaan is.

Ondanks dat het uitbreiden van een bedrijventerrein opgenomen is in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2, is te beargumenteren dat onderhavige ontwikkeling qua aard en omvang geen stedelijke ontwikkeling in het kader van het Besluit m.e.r. betreft. De ontwikkeling van De Liede Zuid zorgt voor een toevoeging van 30.688 m² bvo. In de huidige situatie is bedrijvigheid reeds toegestaan, maar kunnen vanwege het kleine bouwvlak voornamelijk buitenactiviteiten plaatsvinden. In de voorziene ontwikkeling wordt er een binnen locatie beoogd. Effecten op de omgeving zullen daardoor minder groot zijn.

De ontwikkeling sluit aan op bedrijventerrein De Liede. Voor het plan is reeds een geïnteresseerde partij gevonden. Daarnaast is De Liede opgenomen als een noodzakelijke bedrijfslocatie in het kader van Plabeka (zie par 3.3.1). De ontwikkeling van het beoogde bedrijfspand draagt bij aan de gehele gebiedsontwikkeling van De Liede en levert dan ook geen strijdigheid op met de Bro.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro is van toepassing op het project en er dient getoetst te worden aan de genoemde onderwerpen. De toets aan de ruimtelijke en milieutechnische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In onderhavige paragraaf is wel getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit volgt dat de Ladder gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de nut en noodzaak van het plan aangetoond.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De ruimtelijke consequenties van het rijksbeleid voor Schiphol zijn geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

3.1.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie ligt binnen zones 3, 4 en 5 van het LIB. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de aanwezigheid van Schiphol en de beperkingen van het LIB voor dit bestemmingsplan. De regels in het LIB hebben effect op de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte bedraagt 12m t.o.v. het NAP. Op basis van de AHN hoogtekaart ligt het maaiveld op circa -4m NAP. Het distributiecentrum heeft een beoogde hoogte van maximaal 14,3 meter vanaf het maaiveld. Daarmee blijft de hoogte van de bebouwing onder het maximaal toegestane hoogte van het LIB (15m +NAP).

3.1.5 Visie voor de Schipholregio (SMASH)

Het Rijk werkt sinds 2018 samen met de regionale partijen uit de MRA aan een programma "Samen bouwen aan bereikbaarheid". Het hoofddoel van het programma is: het versterken van de economie in de Metropoolregio Amsterdam door aanpak van urgente bereikbaarheidsopgaven:

- met focus op deur-tot-deur bereikbaarheid van personen en goederen;
- met prioriteit voor de economische toplocaties;
- en in samenhang met de verstedelijkingsopgave.

3.1.5.1 Relatie tot ontwikkeling

Invullingen van bedrijventerreinen zoals onderhavig plan dragen bij aan de werkgelegenheid in de regio, de concurrentiekracht van de luchthaven en daarmee impliciet tot economische ontwikkeling van de regio.

3.1.6 Beleidsnota mainport en metropool

Het Rijk heeft in samenwerking met de zogenaamde regiopartijen en de partijen uit de luchtvaartsector een beleidsnota (2016) opgesteld voor de Schipholregio. Deze beleidsnota is een uitwerking van het programma SMASH (Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer) en is erop gericht de mainport Schiphol en haar regio te versterken en helderheid te bieden wat betreft de mogelijkheden voor de verdere ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling. De nota heeft de ambitie om de kracht en kwaliteiten van de regio verder uit te bouwen, de economische ontwikkeling van de regio en Schiphol te stimuleren en kansen en potenties in de regio beter te benutten. Daarnaast willen de partijen binnen de regio de verwachte woningbehoefte van ca. 440.000 woningen accommoderen. De kracht en kwaliteit van de Schipholregio komt voort uit de compactheid ervan en haar diversiteit aan functies. De focus ligt hierbij op vier beleidsopgaven:

1. het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het ruimte bieden voor verstedelijking, kwaliteit van leefomgeving en leefbaarheid;

3. het ruimte bieden voor verdere ontwikkeling van een veilige, concurrerende en duurzame luchtvaart in combinatie met een optimale netwerk- en mainportkwaliteit;
4. meer en betere samenwerking tussen Rijk, regio, marktpartijen en luchtvaartsector.

Er zijn drie actielijnen om de ruimtelijk-economische structuur van de regio te versterken:

- samenhang versterken met behulp van de Kerncorridor Schiphol-Zuidas-Binnenstad Amsterdam;
- samenhang versterken met behulp van de Logistieke West-as;
- samenhang versterken met behulp van maatwerk in het mobiliteitssysteem.

3.1.6.1 Relatie tot ontwikkeling

Ondanks dat de projectlocatie niet binnen één van de drie actielijnen gelegen is, ligt het gebied wel binnen de invloedssfeer van Schiphol. Invulling van Bedrijventerrein De Liede draagt bij aan de werkgelegenheid in de regio, de concurrentiekracht van de luchthaven en daarmee impliciet tot economische ontwikkeling van de regio. Daarnaast is de locatie, gezien de ligging binnen de LIB zones geen mogelijke locatie voor woningbouw waardoor met de ontwikkeling geen potentiële woningbouwlocatie verloren gaat.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofddambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Binnen het onderwerp Metropool in ontwikkeling is opgenomen dat Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd wordt. Nieuwbouw zal kwalitatief en kwantitatief moeten aansluiten bij de vraag. De voorgenomen locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bedrijventerrein. De locatie is goed bereikbaar, betreft geen gebied met ecologische waarde

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om bedrijvigheid vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze heeft alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening vervangen.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Deze verordening is geldend vanaf 17 november 2020. De regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in 1 verordening zodat duidelijk is welke regels waar gelden in Noord-Holland en dit is middels een digitale viewer per locatie te bepalen.

De provincie werkt aan de opvolger van de Omgevingsverordening NH2020; de Omgevingsverordening NH2022. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet op 1 juli 2022. Ook in de omgevingsverordening NH2022 zoekt de provincie naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, zoals omschreven in de visie voor de ontwikkeling van Noord-Holland; de Omgevingsvisie NH2050.

De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn dan omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De genoemde onderwerpen zijn voor voorliggend project aan de orde:

Kaart 5: Bodemsanering

Indien de bodem gesaneerd moet worden, gelden de voorwaarden voor sanering op basis van artikel 28, 29, 38 en 39 van de Wet bodembescherming. Op het aspect bodem wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5.

Kaart 15: LIB5 zone schiphol

Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone voorziet in de verplichting dat ingeval een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone, in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven wordt van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. Dit artikel moet worden gelezen in samenhang met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), dat de ruimtelijke regels op rijksniveau bevat in verband met de aanwezigheid en het gebruik van luchthaven Schiphol. LIB 5 is een omhullende contour. De regels van LIB 5 gelden daarmee ook voor de zones 1, 2, 3 en 4 van het beperkingengebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in woningbouw. Wel zal in paragraaf 4.10 nader ingegaan worden op de beperkingen vanuit het LIB.

Kaart 25: Peilbesluit

In artikel 6.82 Peilbesluit is opgenomen dat het waterschapsbestuur een of meer peilbesluiten vaststelt voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit die actueel zijn. Op grond van artikel 5.2 van de Waterwet moeten bij of krachtens provinciale verordening de oppervlaktewaterlichamen worden aangewezen waarvoor de beheerder peilbesluiten dient vast te stellen. In dit artikel is daarin voorzien. In het peilbesluit worden op een voor de beheerder bindende wijze waterstanden opgenomen of bandbreedten waarbinnen de waterstanden onder reguliere omstandigheden kunnen variëren. Als gevolg hiervan zal in overleg getreden moeten worden met het Hoogheemraadschap Rijnland over de effecten van de ontwikkeling. In paragraaf 4.16 wordt nader ingegaan op water.

Omgevingsverordening NH2022

Regelgeving op de relevante onderdelen zullen onder de NH2022, niet tot nauwelijks wijzigen ten opzichte van het geldend regime (NH2020).

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de PRV wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 'Plabeka 3.0 – Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2007-2017'

Op 23 juni 2017 heeft het Platform Economie de Uitvoeringsstrategie 3.0 vastgesteld. Door de Metropoolregio Amsterdam (een samenwerking tussen de gemeenten en provincies in de noordvleugel van de Randstad) is onderkend dat voor het werken naar de toekomstige metropolitane strategie (strategie om de (noordelijke) Randstad op termijn concurrerend te maken met grootstedelijke gebieden als Parijs en Londen) Schiphol en de regio elkaar nodig hebben. Op regionale niveau vindt afstemming plaats over het kantoren- en bedrijvenaandbod. Binnen Plabeka verband (Platform Bedrijven en Kantoren) van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) zijn afspraken gemaakt over de beperking van het planaanbod van nieuwe kantoren en bedrijven tot 2040.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In Plabeka is bedrijventerein De Nieuwe Liede opgenomen. De Nieuwe Liede sluit aan de bestaande Liede. Het gebied is in Plabeka daarmee aangemerkt als gebied waar invulling met bedrijvigheid logisch is. Aangezien op De Nieuwe Liede bedrijven tot en met milieucategorie toegestaan zijn, blijkt dat in invulling van De Liede Zuid kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de toekomstige marktvraag.

3.3.1.2 Conclusie

De ontwikkeling van De Liede Zuid past binnen de kaders van Plabeka.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (vastgesteld in oktober 2012) worden de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente beschreven. De Structuurvisie gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen. Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als aantrekkelijke ontmoetingsplaats.

De structuurvisie beschrijft daarnaast de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.

3. Netwerk (keten)mobilititeit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkelingen in De Liede Zuid passen binnen de kaders van de structuurvisie. Er wordt nieuwe werkgelegenheid gecreëerd, er worden eisen aan de beeldkwaliteit gesteld, er wordt bijgedragen aan de concurrentiekracht van de regio en de milieucategorieën van de beoogde bedrijven passen binnen een omgeving waarin op relatief korte afstand ook wordt gewoond.

3.4.1.2 Conclusie

De ontwikkelingen in De Liede Zuid passen binnen de kaders van de structuurvisie.

3.4.2 Ontwerp omgevingsvisie Haarlemmermeer

De Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is het samenhangende, strategische beleidskader voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Haarlemmermeer gebruikt de omgevingsvisie als richtinggevend instrument om afwegingen en keuzes te maken, het helpt om de juiste afwegingen te maken en zuinig en zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

De visie wordt uitgewerkt in programma's. In deze programma's werkt de gemeente Haarlemmermeer uit wat ze willen uitvoeren, hoe ze het uitvoeren en hoe ze dit financieel dekken. Regels die nodig zijn voor het borgen van de visie worden in het omgevingsplan opgenomen.

Haarlemmermeer Noord

Verschillende delen van de gemeente kennen hun eigen opgaven.

Relevante opgaven voor de toekomst van Haarlemmermeer Noord:

- Ontwikkel de nieuwere werklocaties Polanenpark en De Liede voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Blijf inzetten op de veiligheid en handhaving op bedrijventerrein De Weeren.

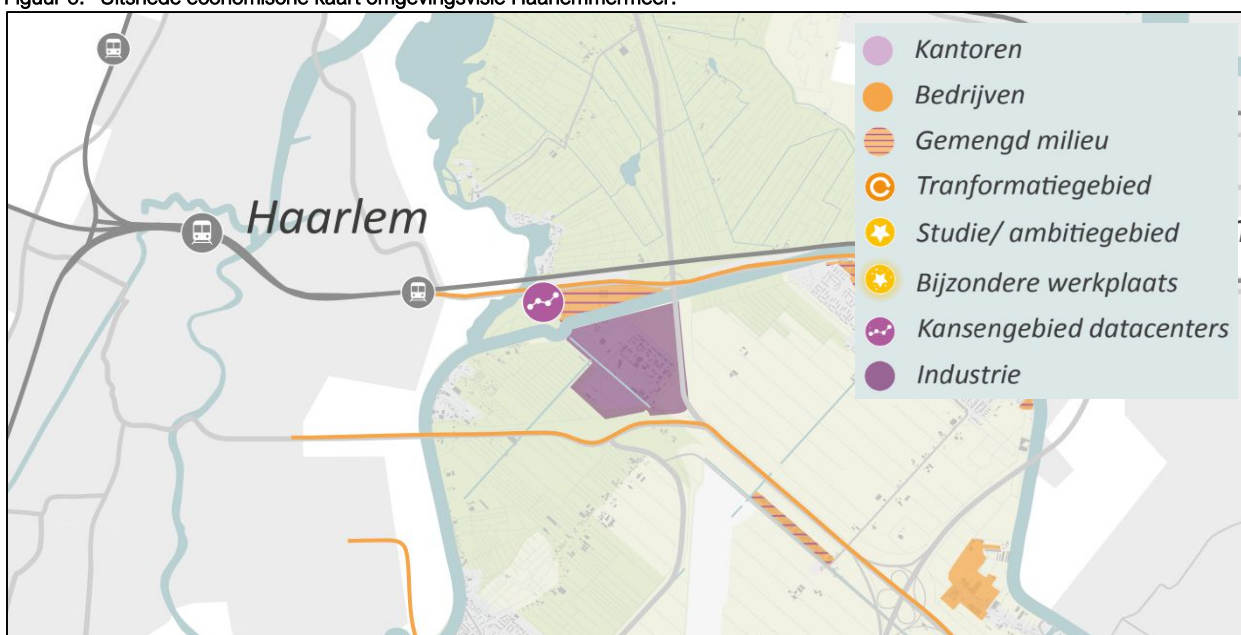
Met betrekking tot het thema Economie wordt gesteld dat de gebieden rondom Schiphol interessante vestigingsplaatsen zijn voor bedrijven, zeker gezien de goede bereikbaarheid door middel van rijkswegen (A4, A5, A9, A44), provinciale wegen en het OV-netwerk met de hogesnelheidslijn. De gemeente wil toe naar een toekomstbestendige en veerkrachtige economie.

- waar mensen werk doen dat aansluit bij hun opleiding en ambitie in een veilige, gezonde en prettige werkomgeving;
- waar ondernemers vanuit de dynamiek hun kansen pakken;
- waar maatschappelijke verbondenheid een belangrijke waarde is van het ondernemerschap;
- waar ruimte geboden wordt aan onderzoeken en experimenteren en innovatie wordt gestimuleerd;
- waar een breed palet aan sectoren elkaar onderling versterkt en zorgt voor een weerbare en toekomstbestendige economische structuur en diversiteit;
- waar de verbindingen en bereikbaarheid uitstekend zijn en
- waar we functies mengen waar het kan.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

In de opgave voor Haarlemmermeer Noord is De Liede aangewezen als bedrijventerrein voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Met de ontwikkeling van De Liede Zuid wordt daar verdere invulling aan gegeven. In de algemene kaart bij de omgevingsvisie, maar ook in de economische kaart is de Liede Zuid opgenomen als ingevulde locatie voor industrie.

Figuur 6. Uitsnede economische kaart omgevingsvisie Haarlemmermeer.



3.4.2.2 Conclusie

De ontwikkelingen in De Liede Zuid passen binnen de kaders van de ontwerp omgevingsvisie Haarlemmermeer.

3.4.3 Handboek parkeernormen Haarlemmermeer (2018)

Op 6 februari 2018 is in het college van burgemeester en wethouders de nota 'Actualisatie beleidsregel Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' vastgesteld. De beleidsregel is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde kaders 'Strategisch parkeerbeleid' (d.d. 16 maart 2017, nummer 2017.0005871). Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Door combinaties van de zes in te voeren variabelen functie, centrumligging, stedelijkheid, afstand tot HOV-halte of station, recht op OV-vergoeding en doelgroep met traditioneel lager autobezit, wordt de parkeernorm gericht uitgerekend. In de actualisatie van de parkeernormen zijn zeer kleine woningen (tot 40 m² woonoppervlak) en goedkopere sociale huurwoningen als aparte categorieën toegevoegd in de parkeernormentabel. De gemeentelijke parkeernormen gelden voor nieuwe ontwikkelingen, nieuwe uitbreidingen of herinrichtingen. In bestaande situaties is uitgegaan van de normen die golden ten tijde van de realisering. Sindsdien is het autobezit en -gebruik echter toegenomen. In een aantal gevallen leidt dat tot knelpunten. De oplossing voor dit soort knelpunten wordt gezocht in maatwerk. Het is niet realistisch om die gevallen te vergelijken met huidige parkeernormen. In plaats daarvan moeten er oplossingen komen, die gebaseerd zijn op onderzoek van de bestaande situatie. Gemiddeld elke drie tot vier jaar wordt de set parkeerkencijfers door het CROW geüpdatet. Wanneer de volgende update plaatsvindt, wordt dit handboek waar nodig herzien en de toepasbaarheid van de landelijke kencijfers in Haarlemmermeer getoetst. Er zullen in nieuwe plannen geen parkeernormen meer separaat vastgelegd worden. In plaats daarvan wordt verwezen naar dit handboek.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling zal parkeren op eigen terrein plaatsvinden, waarbij getoetst wordt aan de handboek. In paragraaf 4.15 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.3.2 Conclusie

Het handboek parkeernormen vormt een voorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.4 Economisch Perspectief 2030 (2016)

Het Economisch Perspectief 2030 geeft richting aan het versterken van de economische structuur van de gemeente Haarlemmermeer. De koers en ambitie in de interactie met belanghebbenden voor de komende jaren wordt aangegeven in de vorm van een strategisch denkkader. De samenhangende opgaven van Economisch Perspectief 2030 geeft aan hoe de gemeente Haarlemmermeer hierop inspeelt:

- het vergroten van de weerbaarheid van de economie;
- het verbeteren van het toekomstbestendig vermogen van de samenleving vanuit het principe van duurzame economische ontwikkeling;
- het vergroten en benutten van de innovatiekracht;
- het vergroten van de ondernemingskracht van inwoners, ondernemers, instellingen en bedrijven;
- het benutten van de stedelijke dynamiek;
- het bevorderen van sociale cohesie.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plan voor De Liede Zuid sluit goed aan bij de ambitie om de concurrentiepositie van de Randstad op peil te houden. De locatie is efficiënt gelegen ten opzichte van ontsluitingsroutes en met verdere invulling van het bedrijventerrein wordt de werkgelegenheid vergroot.

3.4.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het Economisch Perspectief 2030.

3.4.5 Strategie werklocaties gemeente Haarlemmermeer 2019 (2019)

Op basis van de huidige opgaven komen wij tot de volgende strategie voor de korte en middellange termijn (2030):

1. Aanpak veroudering bedrijventerreinen
2. Ruimte voor logistieke activiteiten in relatie tot Schiphol
3. Concentratie van datacenters in een beperkt aantal gebieden vanwege bundeling van energieaanvoer en warmteafvoer. Vestiging van datacenters beoordelen als onderdeel van de integrale ontwikkeling van de ICT-sector. Uitwerking van datacenter beleid volgt separaat.
4. Faciliteren vestiging hoge milieu categorieën op Polanenpark en De Liede in verband met accommoderen productieactiviteiten als onderdeel van de circulaire Westas
5. Integrale aanpak herprofilering bestaande kantoorlocaties Hoofddorp en ontwikkeling Schiphol Trade Park Campus en Beukenhorst Oost.

Met de strategie zetten wij onze ambities om in concrete resultaten. Bij ontwerp en inrichting van werklandschappen en openbare ruimte (inclusief transformatie) kan ook rekening worden gehouden met het afwegingskader circulaire gronduitgifte uit het rapport Circulaire werklocaties: een afwegingskader voor gronduitgifte.

3.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling

De Liede is in de strategie opgenomen als locatie voor productieactiviteiten. Met de verdere invulling van De Liede Zuid, wordt dit mogelijk gemaakt.

3.4.5.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Strategie werklocaties gemeente Haarlemmermeer.

3.4.6 Concept Klimaatadaptatiebeleid

Met het Klimaatadaptatiebeleid wil de gemeente ervoor zorgen dat de omgeving van Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig is. Om Haarlemmermeer zo goed mogelijk voor te bereiden op de klimaatverandering willen de gemeente de klimaatbestendigheid vergroten door de gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen te beperken voor nu en de toekomstige generaties.

Daarbij zijn drie ambities geformuleerd:

1. een koele woon/werkomgeving;
2. droogtegevoeligheid verminderen;
3. een waterrobuuste leefomgeving.

De ambities zijn concreet uitgewerkt in basisveiligheidsniveaus, dit zijn minimale normen om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten. De basisveiligheidsniveaus zijn kaders voor nieuwe ontwikkelingen en onderhoudsmatige ingrepen.

Figuur 7. Ambities klimaatadaptatiebeleid.

Ambitie	Basisveiligheidsniveau	Nieuwe ontwikkelingen
 Een koele woon- en werkomgeving	Binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek ^a van minimaal 200 m ² aanwezig.	
	Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaam verkeersroutes ^b en verblijfsplekken ^c in het plangebied, tijdens de hoogste zonnestand ^d in de zomer.	
	50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van gebouwen worden warmtewerend ^e ingericht.	
	De volgende vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen hitte: - Beweegbare bruggen bij hoofdinfrastructuur monitoren tussen 22 – 24 graden, bij 25+ graden kan koelen met water nodig zijn om klemzittende bruggen te voorkomen. - Asfalt van hoofdinfrastructuur mag niet heter dan 50 graden worden, om smelten te voorkomen. - Drinkwater- en afvalwaterleidingen mogen niet warmer worden dan 25 graden, om virus- en bacteriegroei tegen te gaan.	
 Droogtegevoeligheid verminderen	Een nulmeting van het grondwater met bemalingsadvies ^f voor toekomstige inrichting.	
	Een waterneutrale ontwikkeling ^g die niet leidt tot extra aan- en afvoer van water.	
 Een waterrobuuste leefomgeving	100% afkoppelen hemelwater van gemengde riolering.	
	Binnen kernen en ontwikkelgebieden 15% van maatgevende bui ^h in het riool afvoeren, 85% vasthouden waar het valt.	
	In het gebied buiten de kernen 100% van de maatgevende bui vasthouden waar het valt.	
	Er is zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig.	
	De volgende vitale en kwetsbare functies moeten waterrobuust zijn: - Op hoofdinfrastructuur mag maximaal 20 cm water komen te staan, zodat kernen toegankelijk blijven voor hulpdiensten en calamiteitenverkeer. - Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur.	

Bij nieuwbouwprojecten stelt de gemeente eisen aan de klimaatbestendigheid. Afhankelijk van de grootte van het nieuwbouwproject stellen we strengere eisen. Bij ontwikkelingen groter dan 5.000 m² moet er voldaan worden aan alle basisveiligheidsniveaus. De initiatiefnemer moet dit aantonen door middel van onderzoek. Er kan alleen worden afgeweken van deze normen wanneer in het onderzoek is aangetoond dat een norm niet van toepassing is. Bij deze ontwikkelgebieden geldt wel een onderzoeksplicht (bijvoorbeeld naar bezonning, schaduw, grondwaterbalans en hemelwaterpercentages).

3.4.6.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is groter dan 5.000 m² en moet zodoende aan alle basisveiligheidsniveaus voldoen die gelden voor nieuwbouw. Dat betekent dat op het gebied van een koele woon- en werkomgeving 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van het distributiecentrum warmtewerend ingericht is. Dit betekent dat het gebouw zo gebouwd wordt dat het er binnen minder warm wordt, bijvoorbeeld door isolatie, een groen dak, lichte kleur of zonnewering, -reflectie.

Op het gebied van het verminderen van droogtegevoeligheid een nulmeting van het grondwater met bemalingsadvies voor de toekomstige inrichting gedaan. Het bemalingsadvies geeft inzicht in de (blijvende)

maatregelen die worden genomen om de oppervlaktewaterstand en daarmee de grondwaterstand te reguleren. Daarnaast moet het een waterneutrale ontwikkeling zijn die niet leidt tot extra aan- en afvoer van water. Dat betekent dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden, in de bodem gebracht of hergebruikt in het plangebied. De bergingscapaciteit van het gebied mag zo min mogelijk afnemen.

Met betrekking tot de ambitie van een waterrobuuste leefomgeving is een gescheiden riolering verplicht en is er zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig

3.4.6.2 Conclusie

Met het Klimaatadaptatiebeleid worden voorwaarden meegegeven aan de beoogde ontwikkeling. Er van uitgaande dat het klimaatadaptatiebeleid van kracht is op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zal hier aan voldaan moeten worden. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie met dit beleid.

3.4.7 Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer (2020.0002340)

In de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer is de visie van de gemeente op de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. De welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de Haarlemmermeer. De welstandsnota werkt aanvullend op het bestemmingsplan, waarmee de gemeente op een hoger detailniveau redelijke eisen van welstand kan stellen aan het uiterlijk van bouwwerken. Het gaat hierbij om eisen op het gebied van materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving en ontwerpdetails. Binnen de gemeente zijn verschillende welstandsregimes bepaald. Toetsing van het bouwplan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw.

3.4.7.1 Relatie tot ontwikkeling

De voormalige gemeente Haarlemmermeer hanteert geen welstandsniveaugebieden maar regimes. Voor de projectlocatie geldt het regulier welstandsregime. Voor de locatie is vanuit de gemeente geen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Bij het regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden

3.4.7.2 Conclusie

Het welstandsbeleid vormt een voorwaarde voor de ontwikkeling. Het ontwerp zal goedgekeurd moeten worden door welstand.

3.4.8 Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030

Met het 'Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030' is beleid opgesteld voor het ondergrondse erfgoed. In dit beleid is een verwachtingskaart en een beleidskaart opgenomen. Op de verwachtingskaart is te zien wat de verwachting is op archeologische vondsten naar aanleiding van onderzoek van historische kaarten en eerdere vondsten. Als er nieuwe vondsten zijn gedaan wordt de kaart daarop bijgewerkt. De beleidskaart geeft aan wanneer er verder onderzoek gedaan moet worden als de bodem verstoord wordt. Naar aanleiding van de verwachtingen zijn zes regimes ingevoerd. De grootte van het plangebied en de diepte van de grondverstoring bepalen of er onderzoek gepleegd moet worden.

Figuur 8. Regimes archeologische verwachting (bron: Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030).

	Zone	Onderzoeksverplichting
Waarde	Archeologie 1 Provinciaal monument	Stelling van Amsterdam: geen bodemingreep toegestaan. Vergunning aanvragen bij provincie.
	Archeologie 2	Vastgestelde archeologische waarden Onderzoek verplicht bij alle bodemingrepen.
	Archeologie 3	Bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 4	Bij bodemingrepen groter dan 500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 5	Bij bodemingrepen groter dan 2.500m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
	Archeologie 6	Bij bodemingrepen groter dan 10.000m2 en dieper dan 40 cm: archeologisch onderzoek.
Verwachting	Gebied zonder archeologische verwachting	Geen onderzoek.

- Waarde Archeologie 1 betreft een provinciaal monument, waarvoor de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag is.
- Waarde Archeologie 2 betreft reeds vastgestelde archeologische vindplaatsen. Daarom is het van belang dat elke bodemingreep hier hetzij wordt voorkomen, hetzij wordt uitgevoerd in combinatie met archeologisch onderzoek.
- Waarde Archeologie 3 betreft gebieden waar een hoge archeologische verwachting geldt.
- Waarde Archeologie 4 en 5 betreffen gebieden waar een middelhoge archeologische verwachting geldt.
- Waarde Archeologie 6 betreft gebieden met een lage verwachting op archeologie. Hier hoeft alleen onderzoek te worden verricht als de bodemingreep van flinke omvang is (> 10.000 m2), omdat de trefkans beperkt is en de kosten van het onderzoek dan niet in verhouding zijn.
- In de gebieden zonder archeologische verwachting is de archeologie reeds opgegraven of de bodem reeds verstoord en dus geen archeologische trefkans. Daarom hoeft ook hier geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek wordt gefaseerd uitgevoerd volgens een vaste methodiek, zoals beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1). Het volgen van deze onderzoekscyclus is verplicht bij de voorbereiding van bodemverstoringen in gebieden waar een archeologische waarde aan is toegekend (zie beleidskaart). Die verplichting is gekoppeld aan bestemmingsplannen (toekomstige omgevingsplannen) en omgevingsvergunningen.

De kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van de bodemverstoring. Vanzelfsprekend volgt het nieuwe archeologiebeleid alle uitgangspunten zoals verwoord in de KNA 4.1. Op basis van een archeologisch bureauonderzoek wordt een gespecificeerde archeologische verwachting gegeven en een advies over al dan geen vooronderzoek. Vooronderzoek kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek en/of booronderzoek. Na dit vooronderzoek vindt een inhoudelijke waardering plaats met weer een advies voor het vervolg. Hier adviseert de archeoloog op basis van een inhoudelijke waardering wat er moet gebeuren met de aangetroffen archeologie. Er zijn drie mogelijke uitkomsten:

- behoud in situ (in de grond laten) en maatregelen voor bescherming
- verder onderzoek en als laatste stap definitief opgraven
- geen vervolg, het gebied wordt vrijgegeven

Het besluit over elke volgende stap wordt genomen door de gemeente (bevoegd gezag). Bij ontgroningen of provinciale projecten zoals wegaanleg en waterwerken ligt de beslissing over het wel of niet behouden van de archeologische waarden bij de provincie. Het Rijk neemt de besluiten voor rijksprojecten.

3.4.8.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen op gronden met de waardering Archeologie 6. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek nodig. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd door IDDS, OM-nummer 5508270100, d.d. 23-02-2024. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

In het rapport schrijft IDDS in haar samenvatting “Op basis van het bureauonderzoek kunnen er diverse niveaus voorkomen in het plangebied. Deze niveaus hebben allemaal een lage tot zeer lage verwachting. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

Voor de beoogde ontwikkeling worden de volgende werkzaamheden verricht:

- Voor de fundering, de poeren en de sprinklertank 1.530 m² repac en grond ontgraven tot een diepte van 90 cm vanaf het maaiveld.
- Voor de laadkuil wordt 240 m² repac en grond ontgraven tot een diepte van 140 cm vanaf het maaiveld.

In paragraaf 4.3 wordt nog nader ingegaan op het aspect archeologie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Indeling van het terrein

Bouwvlak – bebouwingspercentage

Na aftrek van de hoofdstructuren voor infrastructuur en groen, blijft er buiten het LIB 2 – gebied een zone over waar bedrijfsbebouwing mogelijk is. Dit maximale bouwvlak mag – conform bestemmingsplan - voor maximaal 50 procent worden ingevuld met bebouwing. De beschikbare grond wordt “flexibel” uitgegeven; m.a.w. de kavels worden zo groot gemaakt als nodig is.

De footprint van de is bepaald. Uitgangspunt daarbij is de oriëntatie van de bebouwing aan de ringweg geweest. Het gedeelte van het terrein dat niet wordt verhard wordt zoveel mogelijk groen ingericht

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte op De Liede Zuid bedraagt 12 m, gemeten vanaf peil. Met een verhoging van 1 meter en een 10% afwijking bedraagt de maximale bouwhoogte 14,3 m, maar is daarmee wel gelegen binnen de maximaal toegestane hoogte op grond van het LIB, namelijk 15 meter + NAP.

Kavelgrenzen en rooilijnen

De rooilijn van de gebouwen aan het polderlint komt niet dichterbij de Spaarnwouderweg dan de achterkant van de bestaande bebouwing hierlangs. Voor de bebouwing langs de ringweg geldt een maximale rooilijn van 1 meter van de erfgrans. Dat betekent dat gebouwen op minimaal 1 meter afstand van het begroeide hek staan.

Erfafscheiding

Op de perceelgrenzen langs de openbare wegen en tussen de verschillende percelen wordt een uniform en begroeid hekwerk verplicht gesteld. Aan de andere niet-openbare zijden bevindt het standaard hekwerk zich op de kavelgrens, tenzij de kavel direct aan het water grenst. Bij de kavels waarvan de achterzijde grenst aan een groene zoom zorgt het hek ervoor dat de beplanting niet beschadigd raakt door de bedrijvigheid op de kavel. Ook deze hekken aan de achterzijde dienen door de bedrijven zelf te worden geplaatst.

Het hekwerk heeft een hoogte van twee meter en is een transparant zwart spijlenhekwerk in de kleur RAL 9005. De hekwerken worden begroeid met een 50-50 mix, los verband, van Hedera Helix (klimop) en Parthenocissus quinquefolia (wilde wingerd). Hek en begroeiing dienen door de kaveleigenaar te worden onderhouden. Bij de aanleg van open water binnen het plangebied kan dit worden onderhouden via een (onderhouds)pad in de brede groene zoom.

Maat en schaal van de bebouwing

De schaal van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op het bestaande bedrijventerrein. Voor de hoogte wordt – in navolging van het bestemmingsplan – uitgegaan van een bouwhoogte van 14 meter, gemeten vanaf peil. Voor wat betreft de footprint van de gebouwen geldt dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn, afhankelijk van de aard en de ruimtebehoefte van de bedrijvigheid. De zone van LIB-4, waar meer kantoorachtige functies mogelijk zijn, zal zo efficiënt mogelijk worden benut.

Parkeren en opslag

Parkeren en opslag ten behoeve van de bedrijven (werknemers en bezoekers) vindt uitsluitend plaats op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de A9 en afgeschermd door de begroeide hekken vanaf de openbare weg.

Er moeten voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn op eigen terrein om halteren op de ringweg te voorkomen. Dit om stagnatie op deze hoofdontsluitingsweg te voorkomen. Opslag op het terrein mag niet plaats vinden aan de voorzijde van de kavels, zichtbaar vanaf de openbare weg.

Indien inpassende voorzieningen voor laden en lossen worden toegepast dienen deze integraal deel uit te maken van het gebouwontwerp.

Figuur 9. Uitsnede stedenbouwkundigplan De Liede Zuid.



Beeldkwaliteit

Binnen De Liede bestaat er een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen: ze variëren in schaal, functie en uitstraling. Om samenhang te krijgen binnen de verschillende deelgebieden zijn er uitgangspunten opgesteld met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik. Zo wordt er gestreefd naar een rustig ruimtelijk beeld, met bebouwing bestaande uit eenduidige volumes en een samenhang in materiaal en kleur. Gebouwen hebben hierbij een eigen signatuur binnen het totaalconcept van De Liede.

Met het opstellen van onderstaande kwalitatieve uitgangspunten wordt ervoor gezorgd dat de uitwerking van het gebouw plaatsvindt in lijn met het totaalconcept voor De Liede.

Maat en schaal van de bouwmassa

Voor de nieuwbouw binnen De Liede Zuid wordt een grootschalige bedrijfsfunctie voorzien. Dit gebouw zal worden ontworpen met een krachtig gebaar en vanuit één architectonisch concept. Om de aansluiting te behouden met de rest van het bedrijventerrein De Liede, en om “verdozing” te voorkomen, is het van belang de grote bouwmassa te geleiden. Dit wil zeggen dat er binnen het totaalconcept architectonische middelen worden ingezet om de schaal van het gebouw optisch te verkleinen en te verdelen in verschillende segmenten. Dit gebeurt in een logische samenhang met de functionele zonering van het gebouw, en op basis van de orthogonale kavelstructuur van De Liede.

Architectonische middelen die hiervoor kunnen worden ingezet zijn bijvoorbeeld het toepassen van daglichtopeningen (horizontaal en verticaal), plastic in de gevel, verspringingen in de bouwmassa en schaduwwerking. Daarnaast kan worden gedacht aan het toepassen van groenvlakken en verschillende kleuren en materialen in het gevelvlak. In het ontwerp dient ook aandacht te zijn voor het aanzicht van het gebouw in de avonduren.

Oriëntatie en accenten

De nieuwbouw op De Liede Zuid zal vanuit verschillende openbare wegen zichtbaar zijn (A9, N205, Spaarnwouderweg, nieuwe ringweg). Aan twee zijden van het gebouw wordt een architectonisch accent voorzien. Allereerst is dit op de hoek Spaarnwouderweg-ringweg (zone LIB 4), waar zich de kantoorfunctie en de hoofdentree zullen bevinden. Deze hoek markeert een belangrijk punt in De Liede en zal een representatieve uitstraling krijgen. Daarnaast zal er een architectonisch accent komen aan de zijde van de afrit van de A9, daar waar het gebouw zichtbaar zal zijn vanaf het vizier langs de A9.

Omdat het gebouw aan alle zijden zichtbaar zal zijn achter de Groene Zoom, wordt uitgegaan van een gebouw dat alzijdig is ontworpen en aan alle zijden een nette uitstraling heeft.

Relatie met groene zoom

Het gebouw en de omliggende buitenruimte zullen worden ontworpen in samenhang met de Groene Zoom. Dit betekent dat er in het gebouwo ontwerp aandacht zal zijn voor natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen op de gevels en de daken en het waar mogelijk beperken van de verharding rondom het gebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

De hoofdmassa van het gebouw wordt grotendeels uitgevoerd in één hoofdmateriaal zoals staal, beton, hout of steen. Met de basiskleur wordt een aansluiting gezocht bij de gebouwen in de omgeving en de groene zoom. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan grijsachtige tinten. Kleuraccenten dienen ondersteunend te zijn aan de gekozen architectuur en maken deel uit van een integraal ontwerp. Om beschadigingen te voorkomen wordt een betonnen plint toegepast.

Figuur 10. Uitsnede stedenbouwkundigplan De Liede Zuid.



4.2 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
 - Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de bouw van een distributiecentrum op een bestaande bedrijventerrein en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Daardoor hoeft de behoefte in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking niet te worden aangetoond. Wel zal vanuit een goede ruimtelijke ordening de nut en noodzaak aangetoond worden.

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein. Het niet ingevulde kavel op De Liede Zuid wordt hiermee ingevuld. Het aantal vierkante meters bedrijventerrein wordt hiermee niet uitgebreid. De behoefte is reeds ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan De Liede onderbouwd.

In de directe omgeving wordt bedrijventerrein De Liede uitgebreid met 28,9 ha tot 2030. De Liede (nieuw) in Haarlemmermeer biedt hiermee ruimte aan bedrijven t/m milieucategorie 5.2. Onderhavig plan maakt geen onderdeel uit van deze planvoorraad, maar de uitbreiding geeft wel aan dat er behoefte is aan bedrijvigheid op en rond het huidige bedrijventerrein De Liede.

Daarmee is de nut en noodzaak (als aanvulling op de beleidsparagrafen) in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing voldoende onderbouwd.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Wel is de nut en noodzaak in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

In het bestemmingsplan De Liede is geen dubbelbestemming voor archeologische waarde opgenomen. Uit het bureauonderzoek dan ten behoeve van dat bestemmingsplan is uitgevoerd is gebleken dat de archeologische verwachting in het plangebied overwegend laag is. De kans op het aantreffen van intacte bewoningsresten is zeer klein.

Wel moet voldaan worden aan het archeologisch beleid van de gemeente Haarlemmermeer (zie paragraaf 3.4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing). Uit onderstaande beleidskaart blijkt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden in geval een ontwikkeling groter is dan 10.000 m² en dieper rijkt dan 40 cm.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Voor de fundering, de poeren en de sprinklertank 1.530 m² repac en grond ontgraven tot een diepte van 90 cm vanaf het maaiveld.
 - Voor de laadkuil wordt 240 m² repac en grond ontgraven tot een diepte van 150 cm vanaf het maaiveld.
- Er zal aldus niet meer dan 10.000 m² ontgraven worden. Voor de vloer hoeven geen graafwerkzaamheden verricht te worden.

Figuur 11. Uitsnede kaart erfgoedarcheologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030.



Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden, door de provincie aangewezen, komen niet voor in de Haarlemmermeer.

Aangezien er ten behoeve van de beoogde ontwikkeling graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 40 cm is er door IDDS een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (d.d. 23 februari 2024). Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden de resultaten van het onderzoek besproken.

Conclusie en verwachtingsmodel

Op basis van het bureauonderzoek kunnen er diverse niveaus voorkomen in het plangebied:

Pleistoceen zandlandschap: Op een diepte van ca. -12 m NAP (ca. 8,7 m -mv) wordt de top van het Pleistoceen zand verwacht. Dit niveau kan bewoonbaar zijn geweest tot aan de vernatting van het landschap

aan het begin van het Holoceen. Door de afdekking met Basisveen kan er sprake zijn van goede conservering omstandigheden voor eventuele resten. Deze zullen dan naar verwachting bestaan uit de resten van tijdelijke kampementen en voornamelijk herkenbaar zijn aan fragmenten vuursteen, houtskool en (verbrand) bot.

Getijdengeilenlandschap: Van ongeveer 5500 voor Chr. Tot 4000 voor Chr. Maakte het plangebied deel uit van een gebied dat vergelijkbaar is met de huidige Waddenzee. In dit landschap is het Laagpakket van Wormer afgezet. Uit booronderzoek ten zuiden van het plangebied is gebleken dat in dit landschap geen bewoning mogelijk was (Arler et al. 2022). Op dit niveau worden alleen losse vondsten verwacht die gerelateerd zijn aan jacht en visvangst, zoals bijvoorbeeld pijlpunten. De kans op het aantreffen van dergelijke resten is klein.

Veen en water: Na 4000 voor Chr. vernatte het landschap weer en ontstond een dik veenpakket, dat volledig is verdwenen voor het ontstaan van het Haarlemmermeer. Op dit niveau worden alleen losse vondsten verwacht die gerelateerd zijn aan scheepvaart en visserij, zoals bijvoorbeeld gereedschap, vissersgerei en scheepsdelen. De kans op het aantreffen van dergelijke resten is klein.

Droogmakerij: Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied sinds het ontstaan van de Haarlemmermeerpolder onbebouwd is geweest en in gebruik was als landbouwgrond. Uit deze periode worden daarom geen resten verwacht.

Cultuurhistorie

In het gebied zijn geen elementen of gronden met een cultuurhistorische waarde gelegen.

4.3.3 Conclusie

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een lage tot zeer lage archeologische verwachting heeft. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Bedrijventerrein'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Bedrijventerrein' en 'Bedrijf'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied. In de omgeving zijn geen woningen aanwezig of toegestaan. Toetsing aan bedrijf en milieuzonering is daardoor niet van toepassing.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Gemeentelijke nota bodembeheer

Met het Besluit bodemkwaliteit (2015) en de bijbehorende Regeling bodemkwaliteit (2015) is een stap gezet in de richting van duurzaam bodembeheer. Uitgangspunt in de bijbehorende normstelling is de directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's. Haarlemmermeer probeert zoveel mogelijk een afweging te maken op basis van feitelijke risico's.

De Nota Bodembeheer (2017) biedt een praktische richtlijn aan de gemeentemedewerkers, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs hoe in Haarlemmermeer het beste met vrijkomende grond en baggerspecie kan worden omgesprongen, waarbij aan zaken als gezond verstand, kostenbesparing, milieuwinst en voldoen aan geldende wet- en regelgeving veel aandacht is besteed. Een instrument dat inzicht geeft in de bodem is de nieuwe bodemkwaliteitskaart, waarin honderden bodemonderzoeken uit de periode 2010-2017 zijn ingevoerd, afkomstig van onverdachte locaties (niet-brongerelateerde verontreinigingen) en heeft een nieuwe berekening plaatsgevonden van de bodemkwaliteit in de diverse bodemkwaliteitszones. Ook de bodemfunctiekaart is geactualiseerd.

Ondanks toegenomen bedrijvigheid in de polder voldoet de diffuse bodemkwaliteit in het grootste deel van het gebied wat betreft de stoffen uit het standaard stoffenpakket nog altijd aan de Achtergrondwaarde (schoon). Deze grond is in principe geschikt om - onder voorwaarden – overal zonder onderzoek te hergebruiken (zone 1). Een klein gedeelte van het gebied heeft een bodemkwaliteit die voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen (zone 2). In deze zones geldt in principe het generieke beleidskader. In enkele deelgebieden voldoet het generieke kader niet, dit zijn Schiphol Trade Park en Park21.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan De Liede is met betrekking tot uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidoostzijde van het huidige bedrijfsterrein (oksel A9 en N205), in 2010 door de gemeente Haarlemmermeer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Hierbij zijn maximaal lichte verontreinigingen in de grond aangetroffen. In het grondwater is een sterke verontreiniging met arseen aangetroffen. Deze kan worden beschouwd als een van nature verhoogd achtergrondgehalte. Het terrein is opgehoogd met schone grond die vrijgekomen is bij de aanleg van de parkeergarage “De Drie meren” in Hoofddorp.

In een bodemonderzoek ter plaatse van het pad ten noordwesten van de woning huisnummer 1119 is een sterke verontreiniging met zink aangetroffen. Door middel van een nader bodemonderzoek dient de omvang van deze verontreiniging te worden vastgesteld. Tevens dient het bebouwde perceel huisnummer 1119, verkennend te worden onderzocht. De grond ter plaatse van de dam en de oprit van het perceel met huisnummer 1121 is sterk verontreinigd met zware metalen en PAK.

Ten tijden van de aankoop van het terrein is door Grondslag BV op 22 januari 2020 een vooronderzoek en bodemonderzoek opgeleverd. Tijdens een vooronderzoek wordt op basis van beschikbare gegevens in archieven gekeken naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en naar de (mogelijke) verontreiniging met asbest in bodem en verhardingslagen.

Er is onderzocht in hoeverre activiteiten in het verleden mogelijk ter plaatse verontreiniging van grond en/of grondwater hebben veroorzaakt. Hierbij is een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Daarnaast is met het onderzoek inzicht verkregen in de te verwachte algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en/of bodemkwaliteitskaarten.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie zichtbaar puinverhardingslagen en asfaltgranulaat in het verleden zijn aangebracht op maaiveld. Daarnaast zijn diverse delen bedekt met stelcon en andere betonplaten.

Op de locatie hebben in het verleden geen potentiële bodem verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Op basis van het historische en huidige gebruik van de locatie kunnen op het perceel geen voor bodemverontreiniging verdachte (deel)locaties worden aangewezen met uitzondering van het toegangspad aan de noordwestzijde van de woning. Op deze plek is in een eerder onderzoek (1999) een sterke verontreiniging met zink aangetoond in de sterk grindhoudende bovengrond met puin ter plaatse van één boring. Het is niet bekend of het gehele pad verontreinigd is. Er heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden.

Als gevolg van de puinverharding is de locatie verdacht voor een asbest verontreiniging. Daarnaast is op de locatie een schuur met asbestdak aanwezig in slechte staat. Aanbevolen wordt om een asbest onderzoek uit te voeren.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en voorgaand bodemonderzoek worden op de locatie buiten het toegangspad nagenoeg geen verhogingen boven de achtergrondwaarde verwacht.

4.5.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen voorzien in het kader van de Wet Bodembeheer. Het plan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken bebouwing op een bestaand bedrijventerrein. Daarmee is nadere toetsing voor het aspect bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Wel zal bij de bouw van het distributiecentrum in schone grond moeten plaatsvinden.

Buiten het toegangspad worden op de projectlocatie nagenoeg geen verhogingen boven de achtergrondwaarde verwacht. Indien ter plaatse van het toegangspad in de grond gewerkt wordt, zal er een nader onderzoek en een eventueel saneringsplan opgesteld moeten worden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 DUURZAAMHEID

4.6.1 Algemeen

In paragraaf 3.4.6 is het klimaatadaptatiebeleid reeds beschreven. Daarin moet aan een aantal criteria worden voldaan:

- 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van de bebouwing is warmte werend ingericht
- Er wordt een nulmeting van het grondwater uitgevoerd met bemalingsadvies voor de toekomstige inrichting
- De ontwikkeling is waterneutraal en leidt niet tot extra aan- en afvoer van water (vasthouden, infiltreren)
- 100% afkoppelen hemelwater van gemengde riolering
- Er is zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig

In paragraaf 4.6.2 wordt getoetst aan de voorwaarden van het klimaatadaptatiebeleid.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorwaarden van het klimaatadaptatiebeleid worden op de volgende manieren behaald:

Ambitieniveau: een koele woon – en werkomgeving

- 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van gebouwen worden warmte werend ingericht.
 - De kantoren zijn gesitueerd op de begane grond, de 1^{ste} verdieping en 2^{de} verdieping aan de Zuid- West gevel in het gebouw, uitkijkend op de N205. De kantoren zijn zichtbaar op de tekeningen A-101, A-111 en A-121.
 - De kantoren zijn voorzien van beglazing en hebben op die manier daglichttoetreding.
 - De beglazing zal worden voorzien van zonwerende beglazing en er zal zonwering worden toegepast.

Ambitieniveau: droogtegevoeligheid verminderen

- Een nulmeting van het grondwater met bemalingsadvies voor toekomstige inrichting

- Voor de ontwikkeling van het plan is geen extra bemaling noodzakelijk. De regulering van de oppervlaktewaterstand en grondwaterstand valt onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rijnland. Met het Waterschap Rijnland is overleg geweest over de te nemen maatregelen voor de watercompensatie, welke zijn aangevraagd via twee aparte watervergunningsaanvragen.
- Een water neutrale ontwikkeling die niet leidt tot extra aan- en afvoer van water.
 - Het hemelwater wat op de bebouwing en het kavel valt wordt afgevoerd naar de sloten welke aan de kavel grenzen of het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. De waterafvoer vindt plaats, conform tekening A-760-Rioleringsplan en het Visie en Schetsplan De Liede. De sloten aan de N205 en A9 zijde worden ten behoeve van de ontwikkeling verbreed waardoor er extra bergingscapaciteit ontstaat om water te bufferen. Hier ontstaan natuurvriendelijke oevers waar water kan stijgen en dalen. De sloten zullen worden verbreed conform de watercompensatierapportage welke is ingediend bij de watervergunningsaanvraag.

Ambitieniveau: een water robuuste leefomgeving

- 100% afkoppelen hemelwater van gemeente riolering
 - Het hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater of het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. De waterafvoer vindt plaats conform de omschreven maatregelen in artikel 4.16.2 van deze ruimtelijke onderbouwing en conform tekening A-760-Rioleringsplan en het Visie en Schetsplan De Liede, als ingediend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Het vuilwater wordt geloosd op de riolering welke in de openbare weg ter beschikking wordt gesteld.
- Er is zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig
 - Het hemelwater van de bebouwing en het terrein wordt via een olie/ benzine afscheider middels uitstroombakken en openingen in de bandenlijnen naar de natuurvriendelijke oevers gebracht. Uitvoering conform tekening A-760-Rioleringsplan en het Visie en Schetsplan De Liede.

In aansluiting op het klimaatadaptatiebeleid wordt nog op andere vlakken gebruik gemaakt van duurzaamheidsaspecten. Ten eerste wordt gebouwd volgens de BREEAM-NL certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. Beoordeling vindt plaats op de onderdelen:

- management
- gezondheid en welzijn
- energie
- water
- transport
- materialen
- afval
- landschap en ecologie
- vervuiling

Daarnaast wordt het gebouw voorzien van groene gevels. Daarnaast zullen bij de watercompensatie natuurvriendelijke oevers aangelegd worden ten behoeve van het versterken van de biodiversiteit op de planlocatie.

Uitgangspunt is dat kavels niet worden aangesloten op het gas. Alleen bij uitzondering en wanneer het voor de bedrijfsactiviteiten nodig is, zal met bedrijven in overleg worden gegaan over de mogelijkheden.

Tot slot zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzame grondstoffen (Bij toepassing van materialen zal gekeken worden of het product met duurzaamheidslabel is te verkrijgen, zoals FSC voor hout, Beton Bewust CSC voor beton, compensatiesteen voor kalkzandsteenwanden).

4.6.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zal worden voldaan aan de eisen uit het (concept) klimaatadaptatiebeleid. Aanvullend worden ook andere duurzaamheidsmaatregelen toegepast op de bebouwing.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

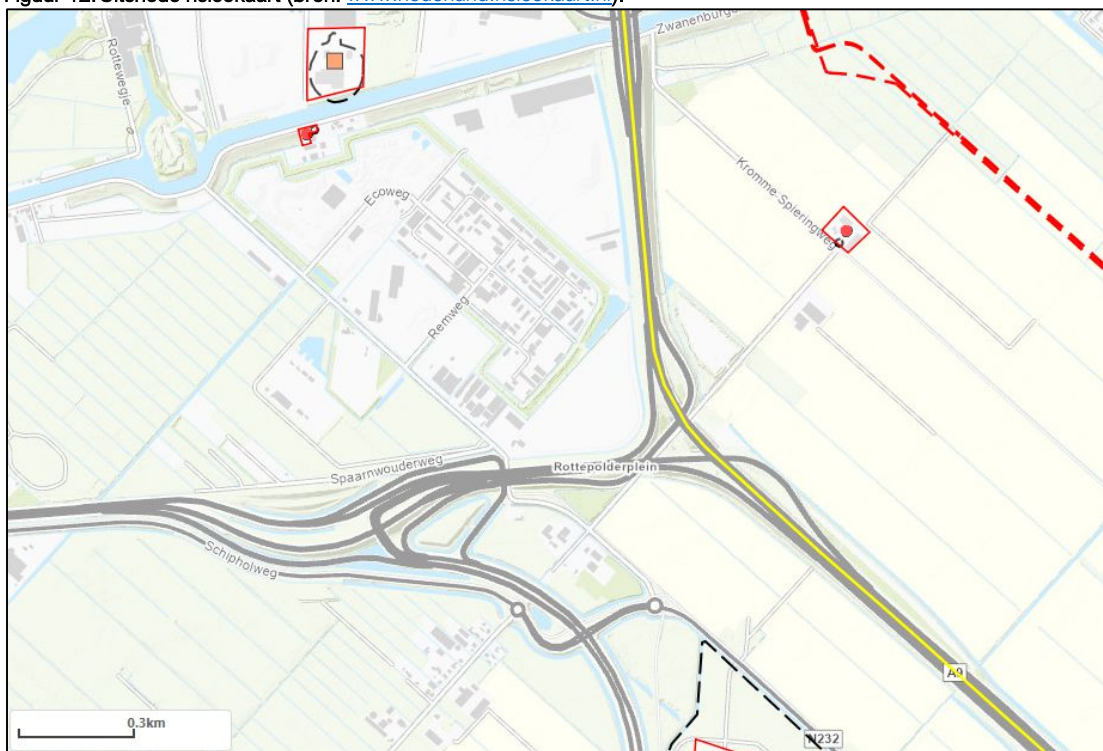
4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde bebouwing wordt voorzien van een kantoor van maximaal 1.072 m². Het kantoor is te classificeren als beperkt kwetsbaar en daarmee relevant op het gebied van externe veiligheid. Het distributiecentrum is in het kader van het aspect externe veiligheid irrelevant.

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 12. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl).



Inrichtingen

Nabij en in het plangebied liggen enkele bedrijven die propaanopslag hebben. Hiervoor geldt een risicoafstand van 20 m ($PR 10^{-6}$). Deze locaties liggen echter op dusdanige afstand dat zij geen invloed hebben op de externe veiligheidssituatie van de aanwezige beperkt kwetsbare objecten.

Transport

Voor het transport van gevaarlijk stoffen is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd (AVIV, 2009). Het externe veiligheidsrisico is beoordeeld voor het transport van gevaarlijke stoffen over de A9, de N205 en de Spaarnwouderweg in Haarlemmermeer.

Uit het onderzoek blijkt dat de transportintensiteit op deze wegen voor alle routes een plaatsgebonden risico kleiner dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr veroorzaakt. Het plaatsgebonden risico vormde daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan De Liede. Alleen de Spaarnwouderweg vormde een groepsrisico. Het groepsrisico ligt hier echter ruim onder de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie bedraagt het groepsrisico voor de Spaarnwouderweg 0.1% van de oriëntatiewaarde.

Voor de A9 en de N205 is alleen in de toekomstige situatie sprake van een groepsrisico. Deze bedraagt voor beide wegen 0.1% van de oriëntatiewaarde. Wanneer met de plafondwaarde LPG voor de A9 wordt gerekend, die in het kader van Basisnet weg is vastgesteld, neemt het groepsrisico toe tot 0.5% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt dus toe, maar blijft ruim kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Plasbrandaandachtsgebied

De A9 heeft een Plasbrandaandachtsgebied van 30 m breed gemeten vanaf de kant van de weg. Er worden met de beoogde ontwikkeling geen kwetsbare ontwikkelingen binnen deze zone mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Aan de oostzijde van bedrijventerrein De Liede liggen drie aardgastransportleidingen. Dit betreft twee 36 inch 40 bar leidingen en één 48 inch, 80 bar aardgasleiding. De 1% letaliteitsafstand betreft 360 respectievelijk 580 meter. Doordat het plangebied op een grotere afstand ligt (1000 meter) voldoet de beoogde ontwikkeling

aan de normen voor het plaatsgebonden risico. De gasleidingen geven dus geen belemmering vanuit externe veiligheid voor de beoogde ontwikkelingen.

Verantwoording groepsrisico

Voor transportroutes bepaalt de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (hierna CRvgs) dat het groepsrisico moet worden verantwoord bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico. Dit betekent dat het bevoegd gezag het groepsrisico moet betrekken bij de beslissing ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De regionale brandweer wordt daarbij geconsulteerd.

Risicobronnen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A9, N205 en Spaarnwouderweg. Over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de omgeving liggen verder geen andere wegen die in de verantwoording moeten worden meegenomen. Evenmin is sprake van andere risicobronnen. Hieronder wordt dan ook uitsluitend verantwoording gegeven van de toename van het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de genoemde wegen.

Aanwezige dichtheid van personen

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een distributiecentrum en ondergeschikt kantoor. Een deel van de distributiehuis wordt gerealiseerd in het LIB 3 gebied. Het overige deel van het distributiecentrum inclusief kantoor valt hier buiten. In de distributiehuis zullen op enig moment maximaal 35 personen aanwezig zijn. De te realiseren hal kent een oppervlakte van 19.800 m² in het LIB 3 gebied waardoor per hectare maximaal 18 mensen aanwezig kunnen zijn. Hiermee wordt voldaan aan het maximum van 22 aanwezige personen per hectare zoals deze in het LIB is opgenomen.

Vervoersstromen

De aard en omvang van gevaarlijke stoffen (GF3) met tankauto's is op basis van de regeling Basisnet niet toegenomen ten opzichte van het, in het bestemmingsplan, beschouwde aantal in 2018. GF3 staat voor propaan (een LPG-gas). Omdat de intensiteit over het wegennet zo gering is, zal het groepsrisico als gevolg daarvan te verwaarlozen zijn.

In het bestemmingsplan De Liede 2013 is voor de A9, de N205 en de Spaarnwouderweg is alleen in de toekomstige situatie sprake van een groepsrisico. Voor de N205 bedraagt deze 0,1% van de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de nieuwe berekening met de plafondwaarde LPG bedraagt deze voor de A9 0,5% van de oriëntatiewaarde (zonder de nieuwe berekening zou deze 0,1% bedragen). Voor de Spaarnwouderweg bedraagt deze 0,1% van de oriëntatiewaarde. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico. Vanwege de nieuwe berekening geldt voor de A9 wel een meer aanzienlijke bijdrage. Gelet op de aanwezige dichtheid van personen in het gebied wordt de toename van het groepsrisico verantwoord geacht.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario 'toxisch vloeistof' waarbij een toxische wolk kan ontstaan. De mogelijke maatregelen ten einde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten. Wat betreft de toxische wolk zijn eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties.

Naar verwachting zullen in zeer beperkte mate personen aanwezig zijn die niet zelfredzaam zijn. Indien dat wel het geval is zullen ze te allen tijde aanwezig onder leiding van een of meerdere zelfredzame volwassenen. Op die manier kunnen ze onder leiding van deze volwassenen(n) in veiligheid worden gebracht. Gezien voorgaande zal geen sprake zijn van een hoge concentratie van "verminderd zelfredzame" personen. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen voor aanwezige personen. De toekomstige bevolking dient goed geïnformeerd te worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Hiertoe zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld moeten worden. Het is

immers raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijden van een mogelijke ramp. Indien nodig zal tevens een calamiteitenplan opgesteld worden.

Vluchtwegen zullen aan de kant van het bedrijventerrein gerealiseerd worden, weg van de A9 en N205.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 GELUID

4.8.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een distributiecentrum. De ontwikkeling maakt aldus geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk. Het plangebied is gelegen in een gezoneerd industrieterrein en geldt een maximale geluidbelasting buiten de zonegrens van 50 db (A) etmaalwaarde. In het kader van Besluit activiteiten leefomgeving zal aan de hand van de melding de benodigde geluidsruimte voor de desbetreffende activiteit worden toegekend. Deze melding heeft reeds plaatsgevonden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 KABELS EN LEIDINGEN

4.9.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit

regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor giftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

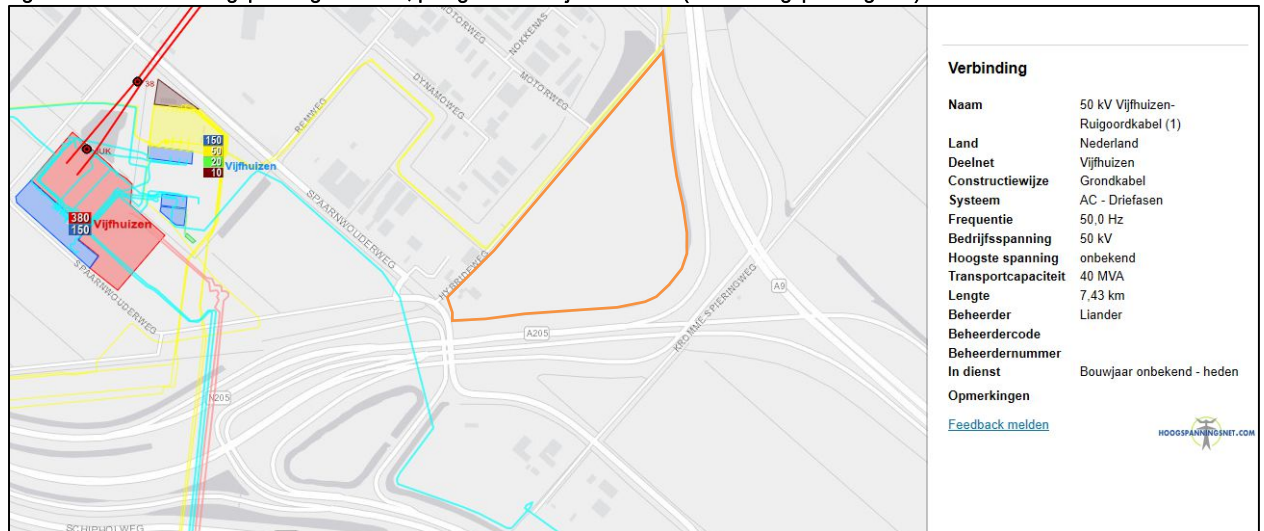
Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband op wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn. Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Langs de projectlocatie is de 50kv Vijfhuizen-Ruigoordkabel gelegen. Dit betreft een middenspanningskabel. De 150kv Vijfhuizen – Nieuwemeerkabel ligt buiten de projectlocatie. Nieuwe kabels en leidingen worden idealiter ingepast in de nieuwe ruimtelijke structuur van het bestaande bedrijventerrein.

Figuur 13. Uitsnede Hoogspanningsnetkaart, plangebied oranje omcirkeld (bron: Hoogspanningsnet).



Binnen het plangebied bevinden zich enkel kabels en leidingen ten behoeve van de lokale huisaansluiting van het perceel Spaarnwouderweg 1119. Aangezien de bedrijfswoning en schuur op dit perceel zullen worden gesloopt, zal de functie van de aanwezige huisaansluitingen komen te vervallen. Buiten het plangebied bevindt zich, ten noorden van de bestaande sloot en op het terrein van Afvalzorg, een zone met kabels en leidingen, waaronder een hoogspanningsleiding van Liander en een kabel ten behoeve van datatransport.

Nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling van De Liede Zuid worden ingepast in het straatprofiel (in berm of groenstrook).

4.9.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT SCHIPHOL (LIB)

4.10.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

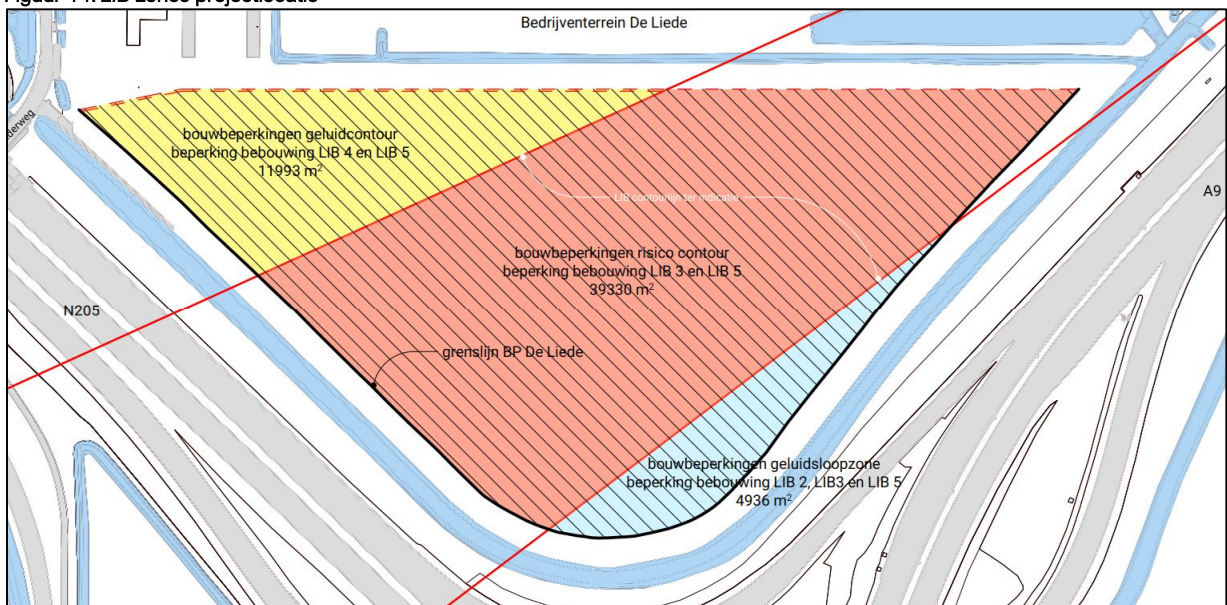
Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

LIB zones

Uit onderstaande figuren is op te maken dat de beoogde bebouwing gelegen is binnen LIB 3, LIB 4 en LIB 5 gebied. LIB 3 geeft restricties ten aanzien van externe veiligheid. LIB 4 doet dat op basis van de Wet geluidhinder. LIB 5 is een omhullende contour. De regels van LIB 5 gelden daarmee ook voor de zones 1, 2, 3 en 4 van het beperkingengebied. Door de ligging binnen LIB gelden beperkingen voor de ontwikkeling.

Figuur 14. LIB zones projectlocatie



Voor het deel van het pand (de distributiehal) dat gelegen is 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. In dit deel geldt wel een beperking voor het aantal werknemers dat er verblijft niet meer bedraagt dan 22 per hectare. Het deel van het distributiecentrum dat binnen deze zone gerealiseerd gaat worden is het deel waar het minst aantal mensen per oppervlak aanwezig zullen zijn. Het betreft het meest arbeidsextensieve gedeelte van het bedrijf waar met name opslag van goederen plaatsvindt. In de distributiehal van 19.800 m² zullen maximaal 35 mensen op enig moment aanwezig zijn. Dit komt neer op 18 personen per hectare en wordt derhalve voldaan aan het gemaximaliseerde aantal mensen per hectare zoals deze geldt binnen de LIB 3 zone.

Het kantoor en de overige hal van het distributiecentrum zijn gelegen binnen de LIB 4 zone. Een kantoor of bedrijfsfunctie betreft geen geluidsgevoelig object op basis van de Wet geluidhinder. LIB 4 legt zodoende geen restricties op voor de beoogde ontwikkeling. Het gedeelte van de beoogde bebouwing dat binnen LIB 4 gelegen is kent dus geen beperking in aantal werknemers.

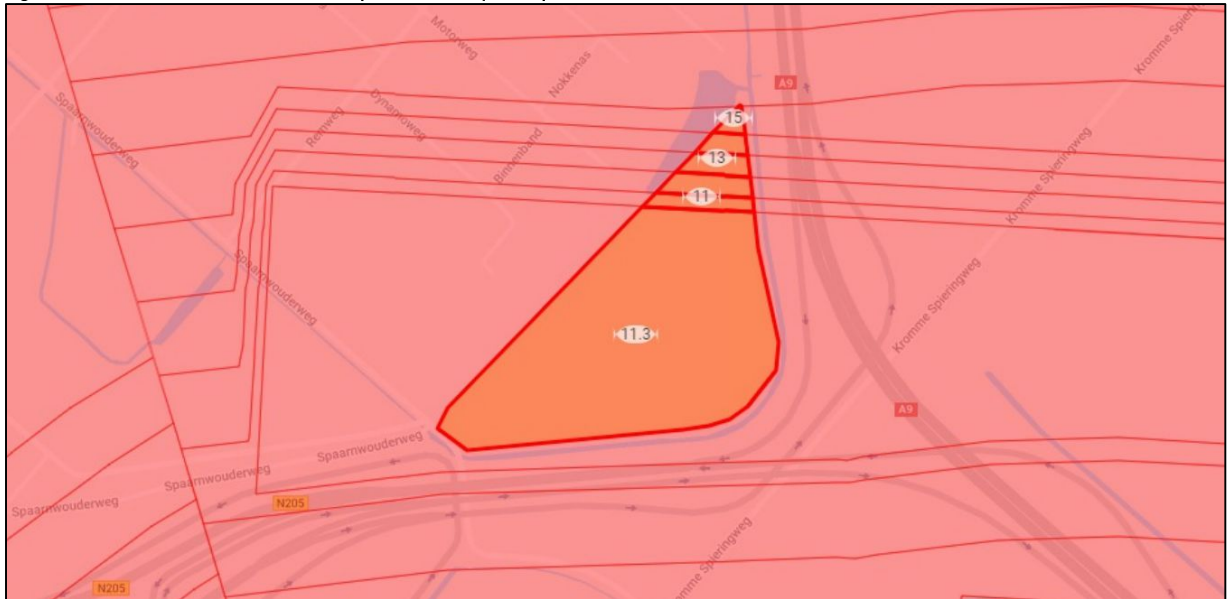
De gehele planlocatie is gelegen binnen LIB 5. Binnen dit hele gebied geldt een motiveringsplicht aanvullend op de regels voor externe veiligheid en geluid die van toepassing zijn op grond van artikel 2.2.1, 2.2.1b, 2.2.1c en 2.2.1d, eerste lid LIB. Het gaat uitdrukkelijk niet om een groepsrisicoberekening zoals in de

besluiten met betrekking tot externe veiligheid. Daarnaast beperkt de motivering zich tot de inpassing van aanwezige personen. Deze motivering is opgenomen in paragraaf 4.10.3.

Toetshoogte

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogte overschrijdt.

Figuur 15. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl).



De toetshoogte bedraagt circa 11 meter ten opzichte van NAP. De projectlocatie is ingemeten en ligt gemiddeld 4 meter onder NAP. De bebouwing zou daarmee circa 15 meter hoog kunnen worden. Het beoogde distributiecentrum kent een bouwhoogte van bijna 14 meter en blijft hiermee onder toetshoogte.

Daarnaast ligt de locatie in een beperkingengebied ten aanzien van vogelaantrekkende activiteiten en windturbines en vaste laserinstallaties. Van deze activiteiten is geen sprake bij de beoogde ontwikkeling.

4.10.3 Motivering LIB 5

Artikel 2.2.1d, tweede lid, LIB stelt dat bij een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan binnen het LIB 5 gebied de gemeente in de toelichting op dat besluit de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling motiveert. Voor het verantwoorden van het groepsrisico in het bestemmingsplan bestaat een stappenplan. Dit stappenplan bestaat uit vier stappen:

1. bepalen of een aanvraag omgevingsvergunning of een initiatief past binnen het bestemmingsplan en welke overige wet- en regelgeving van toepassing is.
2. inventariseren welke elementen voor het desbetreffende initiatief een rol spelen
3. beoordeling noodzakelijkheid overleg veiligheidsregio
4. concrete tekst motivering plantoelichting

Stap 1: bepalen of een aanvraag omgevingsvergunning of een initiatief past binnen het bestemmingsplan en welke overige wet- en regelgeving van toepassing is.

Zoals reeds in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Liede'. Daarom wordt een omgevingsvergunning afwijken op het bestemmingsplan aangevraagd.

Stap 2: inventariseren welke elementen voor het desbetreffende initiatief een rol spelen.

Het plangebied is te bereiken via de Spaarnwouderweg. Deze weg is de ontsluitingsroute voor bedrijventerrein De Liede. In geval van een luchtongeval is de Spaarnwouderweg als vluchtweg aan te merken en tevens de weg waarover hulpdiensten het plangebied kunnen bereiken bij calamiteiten. Vanaf de Spaarnwouderweg zijn de N205 en de A9 snel te bereiken. Het kantoorgedeelte van de beoogde ontwikkeling is nabij de Spaarnwouderweg gelegen.

Met de nieuwe ontwikkeling wordt ook een verbinding gemaakt tussen de Spaarnwouderweg en de Hybrideweg. Het aantal vluchtroutes voor het middengedeelte van bedrijventerrein De Liede worden daarmee vergroot.

Met de ontwikkeling worden extra mensen in het gebied gebracht. Door de beperking van het aantal mensen op basis van de LIB 3 zone, is het aantal personen dat in pandig werkzaam is gezien het oppervlak gering. Het grootste deel van deze mensen werkt buiten de 10^{-6} contour van Schiphol (LIB 3) op het kantoor. Het aantal werknemers in het distributiecentrum is gering (zie hiervoor paragraaf 4.10.2 van deze onderbouwing). De bebouwing zal beschikken over vluchtwegen aan elke zijde van het pand.

Stap 3: beoordeling noodzakelijkheid overleg veiligheidsregio.

Ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de veiligheidsregio mee kunnen kijken met de wijze waarop het bestemmingsplangebied ingevuld werd. Het betreft hier geen woningbouw en er zullen geen niet-zelfredzame personen op de locatie aanwezig zijn.

Stap 4: concrete tekst motivering plantoelichting.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van luchthaven Schiphol. Het ligt binnen het gebied waarvoor op grond van artikel 2.2.1d, tweede lid, LIB een plicht geldt voor gemeenten om in ruimtelijke plannen aan te geven hoe bij nieuwe ontwikkelingen rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Dit zogenaamde afwegingsgebied wordt begrensd door de LIB zoals is aangegeven met nummer 5 op de kaart in bijlage 3 (beperking bebouwing) bij het LIB. Het afwegingsgebied omvat grotendeels ook zones 4, 3, 2 en 1 van het beperkingengebied. Binnen dit hele gebied geldt dus een motiveringsplicht aanvullend op de regels voor externe veiligheid en geluid die van toepassing zijn op grond van artikel 2.2.1, 2.2.1b, 2.2.1c en 2.2.1d, eerste lid LIB. Het gaat uitdrukkelijk niet om een groepsrisicoberekening zoals in de besluiten met betrekking tot externe veiligheid.

Het plangebied ligt geheel binnen LIB 5. Deze paragraaf voorziet in de gevraagde beleidsmatige aandacht voor de mogelijkheid van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Beoogd is een ontwikkeling van een distributiecentrum met een ondergeschikt kantoor. Het ondergeschikte kantoor is gelegen buiten de 10^{-6} contour van Schiphol. In de bebouwing zijn door de beperkingen vanuit de LIB 3, een minimaal aantal mensen in pandig werkzaam. Er is dus ruimte voor bedrijvigheid met in pandige opslag of veelal geautomatiseerde processen. De gekozen locatie is gelegen op een bestaand bedrijventerrein, op een economisch sterke zichtlocatie die niet met een andere functie ingevuld zal worden. De beoogde ontwikkeling en de reeds aanwezige bedrijvigheid zijn door een weg en water van elkaar gescheiden.

Vergelijking met andere risico's

De kans dat een vliegtuig neerstort is klein. Hetzelfde geldt voor de kans om te overlijden door een neerstortend vliegtuig. Dichtbij Schiphol is de kans wat groter dan verder van de luchthaven af. De kans dat een persoon komt te overlijden als gevolg van bijvoorbeeld een verkeersongeval is vele malen groter. De maatschappelijke impact van een ongeval met een vliegtuig is uiteraard groter. Als de locatie getroffen wordt door een neerstortend vliegtuig wordt de bebouwing geheel of gedeeltelijk verwoest. De aanwezige personen kunnen hierdoor (dodelijk) slachtoffer worden. Aangezien er geen personen overnachten, wordt dit risico verkleind.

Waarschijnlijkheidsbepaling

De kans dat een persoon op een bepaalde locatie rond de luchthaven te overlijden door een neerstortend vliegtuig is klein. Dichtbij Schiphol is de kans wat groter dan verder van de luchthaven af. Buiten het LIB 3 gebied is dit plaatsgebonden risico kleiner dan 10^{-6} per jaar (oftewel eens per miljoen jaar). Buiten het LIB 3 gebied is de kans dat personen zich in een ongevalgevolgsgebied bevinden, dus betrokken raken bij een vliegtuigongeval, lager dan ongeveer 3,6 per miljoen jaar (oftewel eens per 278.000 jaar). Het ongevalgevolgsgebied is het gebied (met wrakstukken) van een vliegtuigongeval.

De veiligheidsregio is voorbereid op het crisistype luchtvaartincidenten

De Wet Veiligheidsregio's verplicht veiligheidsregio's tot het beschikken over een crisisorganisatie (artikel 16). Deze crisisorganisatie – die wordt beschreven in een crisisplan – moet voorbereid zijn op de bestrijding van branden, rampen en crises die zich volgens het door de veiligheidsregio (ook verplicht) opgestelde regionaal risicoprofiel kunnen voordoen. In het kort bestaat zo'n crisisorganisatie uit multidisciplinaire teams van politie, brandweer, geneeskundige hulpverlening en gemeenten die zich richten op bronbestrijding, redding, hulpverlening, opvang en nazorg. Dit risicoprofiel wordt eens per 4 jaar geactualiseerd. Op basis van dit risicoprofiel stelt de veiligheidsregio een beleidsplan op om de crisisorganisatie zo goed als mogelijk voorbereid te houden. Het crisistype luchtvaartongeval is een van de typen die worden genoemd in het regionaal risicoprofiel van de veiligheidsregio. Naast de generieke voorbereiding van de crisisorganisatie, bestaat er ook specifieke voorbereiding voor luchtvaartongevallen. Die bestaat met name uit een (multidisciplinair) calamiteitenplan luchtvaartongevallen en veel gezamenlijke trainingen en oefeningen van de brandweer.

4.10.4 Conclusie

Het aspect luchtvaartverkeer vormt voor de gemeente Haarlemmermeer geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden vanuit LIB 3 en is gemotiveerd vanuit LIB 5. De hoogte wordt bepaald aan de hand van de toetshoogte in het LIB en de bepalingen uit het bestemmingsplan. De toetshoogte van 15 meter (11 meter vanaf NAP) wordt niet overschreden,

4.11 LUCHTKWALITEIT

4.11.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van 30.688 m² bvo bedrijfsgebouw. Op basis van bovenstaande voorbeelden is niet met zekerheid te concluderen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Gezien het beperkt aantal mensen dat in het pand werkzaam is, zal de extra verkeersgeneratie niet dermate groot zijn. Derhalve is de NIBM-rekentool ingevuld aan de hand van de verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt als gevolg van de eindgebruiker. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.15 verkeer en parkeren.

Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% mogelijk wel wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Figuur 16. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 1 mei 2024)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023	
Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1144
Aandeel vrachtverkeer	27,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	4,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij de projectlocatie met de hoogste waarden in 2020 (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 14 januari 2022) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 1. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid v.an de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 723771		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	21,67	16,592	8,344
2030	14,467	14,924	7,071
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

4.12.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 NATUUR

4.13.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

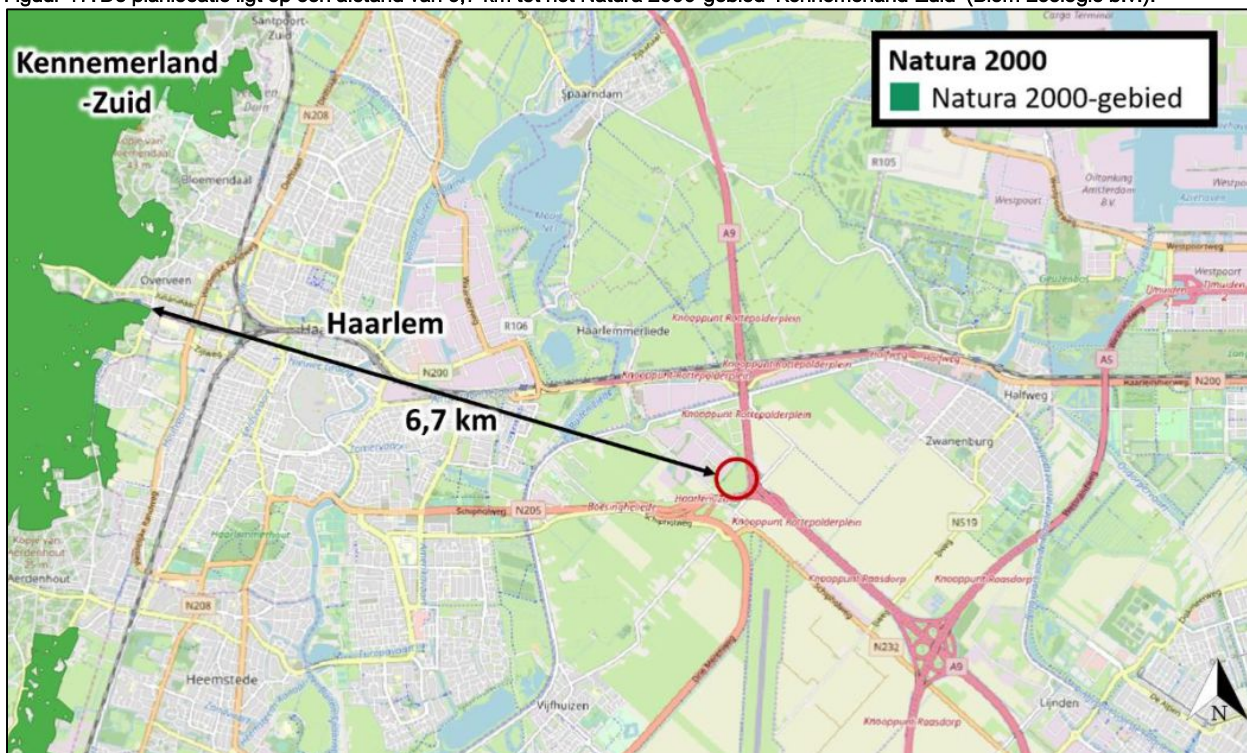
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

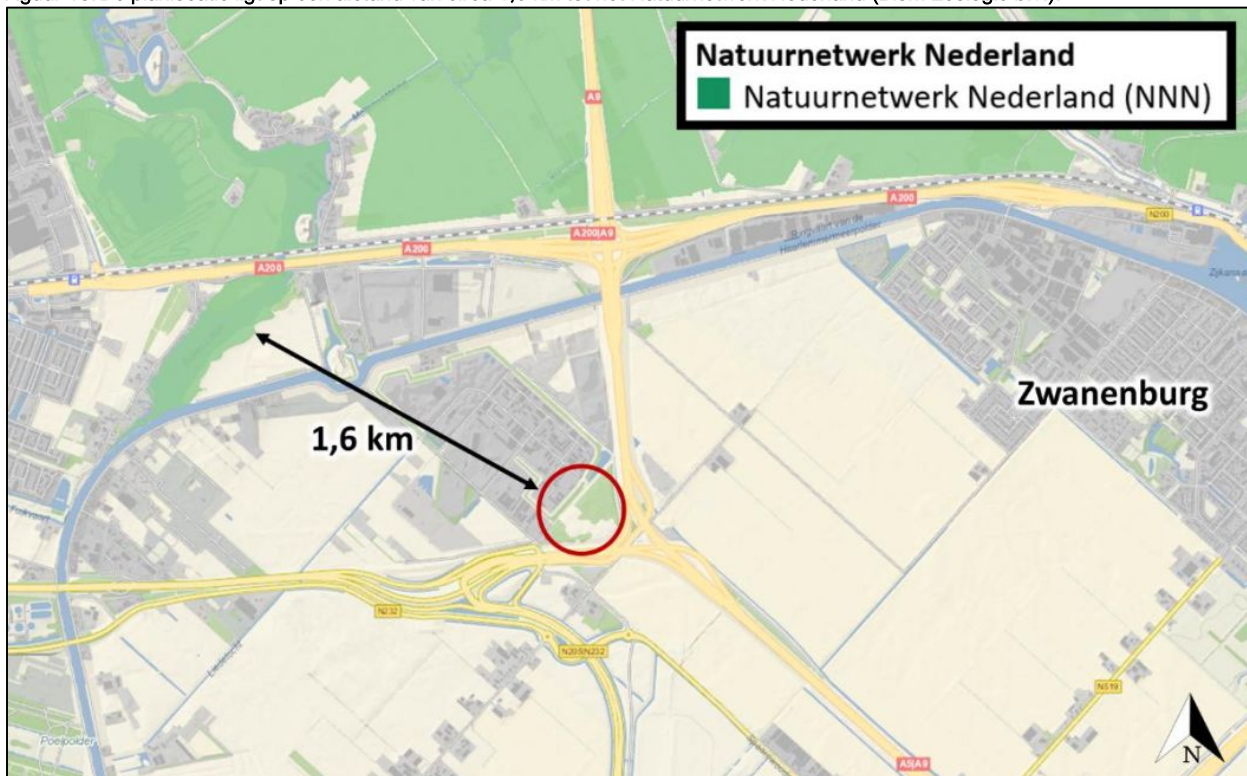
4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 6,7 km ligt het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. De planlocatie is gelegen op ca. 1,6 km ten zuidoosten van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland.

Figuur 17. De planlocatie ligt op een afstand van 6,7 km tot het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' (Blom Ecologie b.v.).



Figuur 18. De planlocatie ligt op een afstand van circa 1,6 km tot het Natuurnetwerk Nederland (Blom Ecologie b.v.).



Eerste quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Blom Ecologie B.V. verzocht de planlocatie te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde flora en fauna en deze vervolgens te toetsen aan de effecten van de

werkzaamheden. Het onderzoek is uitgevoerd in december 2019 ten behoeve van het voornemens de bosschage te kappen ten behoeve van de realisatie van bedrijvigheid. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 5 december 2019.

Conclusies zijn getrokken voor de aspecten Soortenbescherming, Gebiedsbescherming, Houtopstanden.

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar kleine marterachtigen en vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Ten aanzien van stikstofdepositie dient separaat een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

Houtopstanden

Voor de kap van de houtopstanden op de planlocatie geldt een meldingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ontwikkeling leidt op basis van de conclusies van Blom Ecologie B.V. (met voorbehoud ten aanzien van vleermuizen en kleine marterachtigen) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor kleine marterachtigen en vleermuizen.

Door Buiting Advies is een second opinion uitgevoerd op het uitgevoerde onderzoek van Blom Ecologie. Daarin worden (vrijwel) dezelfde conclusies getrokken. Nuanceverschillen betreffen de geadviseerde aanpak omtrent het vleermuisonderzoek.

Tweede quickscan flora en fauna

Ook door Econsultancy is op 27 mei 2020 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling op de projectlocatie. Het veldbezoek is afgelegd op 7 mei 2020. Tijdens dit veldbezoek is de gehele projectlocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat.

Uit de conclusie van Econsultancy blijkt dat de locatie een geschikt habitat vormt voor algemene broedvogelsoorten. Hiervoor geldt dat verwijdering van nestgelegenheden buiten het broedseizoen (dat wil zeggen buiten maart – augustus) uitgevoerd kan worden. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen uitgevoerd worden dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

De aanwezige bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De renovatie en sloopwerkzaamheden zullen aanwezige verblijfplaatsen verstoren of vernietigen. Nader onderzoek naar het gebruik van vleermuizen van de bebouwing is noodzakelijk om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Hierbij moeten de verblijffuncties zomerverblijf, kraamverblijf, paarverblijf en individuele winterverblijfplaats onderzocht worden.

Ten aanzien van de mogelijke habitat voor kleine marterachtigen, dient er nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het gebruik van deze soorten van de planlocatie om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Ter bescherming van kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën is

het, in het kader van de zorgplicht, noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Nader onderzoek naar stikstofdepositie is mogelijk noodzakelijk om het effect van de ingreep op nabijgelegen Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland te kunnen beoordelen.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Zoals geconstateerd is uit de quickscan van Econsultancy (27 mei 2020) gebleken dat het plangebied in potentie geschikt is als voortplantings- of rustplaats van de beschermde kleine marterachtigen (bunzing en wezel) en vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Om die reden is aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd door Buiting Advies. Deze rapportage (projectnummer 2022-017, d.d. 26-09-2022) is als bijlage toegevoegd. Op grond hiervan kan het volgende geconcludeerd worden.

Wezel

De oever van watergang fungeert als foerageergebied en voortplantings- of rustplaats voor de wezel. De oever van de watergang wordt omgevormd naar een natuurlijke oever. Hierbij wordt de verblijfplaats van de wezel vernield. Op een later moment zal de oever weer geschikt worden voor de wezel. Het vernielen van de verblijfplaats van de wezel blijft echter een overtreding van de Wet natuurbescherming artikel 3.10, lid 1. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd.

Vleermuizen (voortplantings- en/of rustplaatsen)

Aan de hand van dit onderzoek waarbij het onderzoeksprotocol van BIJ12 en Netwerk Groene Bureaus is gevolgd, zijn geen voortplantings- en of rustplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Foerageergebied en vliegroutes

Tijdens de onderzoeken vlogen de gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen, kleine dwergvleermuis en laatvliegers zeer sporadisch door of langs het plangebied. Nog minder exemplaren foerageerden in of rondom het plangebied. Het plangebied is dan ook geen onderdeel van essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute.

Stikstofdepositie onderzoek

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De Wet wijzigt de Wet natuurbescherming middels de toevoeging van een aantal artikelen. Belangrijke onderdelen van de Wet zijn een zo ver mogelijke reductie van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en een partiële vrijstelling voor de bouwsector. Tegelijkertijd ziet de wet toe op het legaliseren van de projecten met een geringe stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die voldeden aan de voorwaarden van artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming, zoals dat luidde op 28 mei 2019. Hiermee wil de overheid invulling geven aan het rechtszekerheidsbeginsel voor bedrijven die op basis van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) te goeder trouw hebben gehandeld.

Belangrijk voor nieuwe bouwprojecten is dat in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor activiteiten in de bouwsector. Deze is middels artikel 2.9a opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Dit is verder uitgewerkt in het Besluit natuurbescherming. In artikel 2.5 van het besluit is opgenomen dat de vrijstelling geldt voor de tijdelijke bouw- of sloopwerkzaamheden aan een (bouw)werk inclusief de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. De vrijstelling geldt dus niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof. Daarmee is bepaald dat de aanlegfase in principe niet meegenomen hoeft te worden in stikstofdepositieberekeningen. Wel geldt er voor de aanlegfase in de toekomst wel een prestatieverplichting om met zo duurzaam mogelijk materieel te bouwen. Dit is onderdeel van de omgevingswet en zal na inwerkingtreding van de omgevingswet van kracht worden.

Nabij de projectlocatie zijn de navolgende Natura 2000-gebieden gesitueerd:

Kennemerland-Zuid

Gelegen op circa 6,7 km afstand

Polder Westzaan

Gelegen op circa 7,9 km afstand

Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske

Gelegen op circa 12,5 km afstand

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling waar mogelijk nog een bijdrage kan worden berekend. In de onderstaande figuur is een kaart opgenomen met de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omliggende natuurgebieden.

Figuur 19. Projectlocatie ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. (bron: Qgis, eigen bewerking)





Ten behoeve van het voorgenomen initiatief is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. In de gebruiksfase wordt uitgegaan van de volgende emissiebronnen:

- Distributiecentrum (gasloos)
- Verkeersgeneratie van 216.840 vervoersbewegingen licht verkeer per jaar
- Verkeersgeneratie van 80.600 vervoersbewegingen zwaar verkeer per jaar

Voor de ontsluiting in de gebruiksfase wordt uitgegaan van vier routes, waarover voor elke route het berekende aantal verkeersbewegingen geleid wordt. Deze routes zijn aangegeven als lijnbron.

Na berekening van de stikstofdepositie concludeert de AERIUS-calculator dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de gebruiksfase.

4.13.3 Conclusie

Het vernielen van de verblijfplaats van de wezel blijft een overtreding van de Wet natuurbescherming artikel 3.10, lid 1. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planologische procedure die middels voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Alle werknemers moeten veilig en gezond kunnen werken. De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet), het Arbeidsomstandighedenbesluit en de Arbeidsomstandighedenregeling (Arboregeling) stellen regels aan het omgaan met ontplofbare oorlogsresten voor werkgevers, werknemers en in een bepaalde mate ook voor derden.

Artikel 4.10 van het Arbobesluit geeft aan wanneer onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten vanuit Arbo-regelgeving nodig is. De manier waarop onderzoek moet worden uitgevoerd is niet voorgeschreven in Arbo-regelgeving. Private partijen hebben, ondersteund door de stichting Veilig Omgaan met Explosieve Stoffen (VOMES) een privaat "Certificatieschema vooronderzoek en risico-inventarisatie

Ontploffbare Oorlogsresten (verwijst naar een andere website)” (CS-VROO-01) opgesteld. Daarnaast wordt vanuit de grote netwerkbeheerders, die zijn verenigd in het Samenwerkingsverband Infrabeheerders voor het Veilig Omgaan met de Ondergrond in Nederland (SIVOON), gewerkt aan de ”Richtlijn voor het opstellen van een deel risico-inventarisatie en evaluatie ontploffbare oorlogsresten”. Het certificatieschema en de richtlijn richten zich beide op de uitvoering van het vooronderzoek. De SIVOON-richtlijn wordt geïntegreerd in de aangepaste versie van het “Certificatieschema vooronderzoek en risico-inventarisatie Ontploffbare Oorlogsresten” (CS-VROO-02).

In artikel 4.10 (verwijst naar een andere website) is ook opgenomen dat het opsporen van ontploffbare oorlogsresten alleen wordt uitgevoerd door bedrijven die in het bezit zijn van een “certificaat opsporen ontploffbare oorlogsresten”

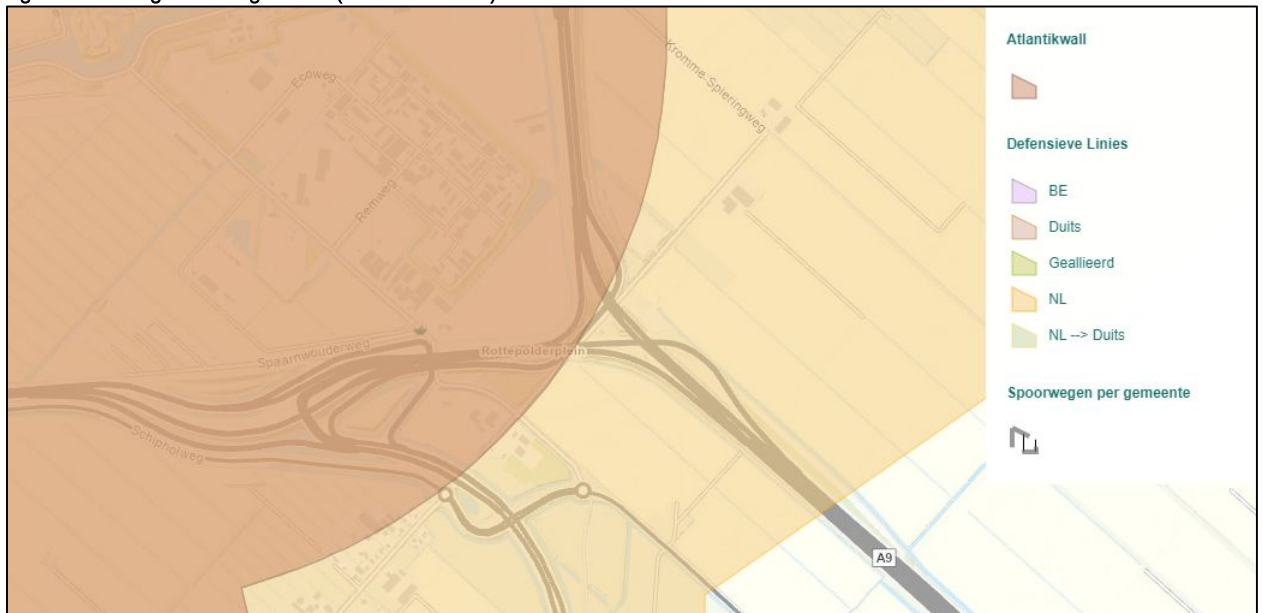
Een gemeente heeft geen directe bevoegdheden in het kader van de Arbowet- en regelgeving. Maar er zijn gemeenten die verwachtingskaarten (ook wel explosievenkaarten of bommenkaarten genoemd) voor het gemeentelijk grondgebied hebben opgesteld. Deze geven een indicatie van de aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten en in hoeverre (aanvullend) onderzoek noodzakelijk is.

Werkgevers moeten de risico's van het werk in kaart brengen, risico beperkende maatregelen voorstellen en het gevoerde beleid evalueren.

4.14.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied ligt in de nabijheid van Schiphol, dat in de Tweede Wereldoorlog diverse malen gebombardeerd is door zowel Duitse als geallieerde vliegtuigen. Op de overzichtskaart van REASeuro blijkt dat het projectgebied gelegen is binnen de defensielinie van Nederland en de latere Atlantikwall zone.

Figuur 20. Oorlogshandelingenkaart (bron: REASeuro)



4.14.2 Conclusie

In het kader van de planologische procedure die door middel van voorliggende rapportage mogelijk gemaakt dient te worden vormt dit aspect geen belemmering.

4.15 VERKEER EN PARKEREN

4.15.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Goudappel een parkeeronderzoek uitgevoerd (d.d. 29 april 2024). Het parkeeronderzoek is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van het parkeeronderzoek worden hieronder besproken.

Conclusies

Uit het parkeeronderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- De parkeerbehoefte conform gemeentelijk beleid resulteert in een parkeerbehoefte van 416 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 417 parkeerplaatsen is er zodoende sprake van een sluitende parkeerbalans.
- Gezien de specifieke eigenschappen van een distributiecentrum en de geringe personeelsbezetting, is het aannemelijk dat in de praktijk de parkeerbehoefte lager ligt dan blijkt uit de parkeerbehoefteberekening volgens het gemeentelijk beleid. Uit een opgave van de eindgebruiker blijkt dan ook dat de maximale personeelsbezetting 100 personen bedraagt. Daarmee zijn er ruimvoldende parkeerplaatsen aanwezig in het plan.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen van 417 stuks is uitgewerkt in de terrein tekening in figuur 3 op pagina 6.

Wild parkeren wordt voorkomen en de bermen en het aangelegde groen worden beschermd door het toepassen van hoge stoepranden in het profiel van de ringweg. Het borgen van de continuïteit in het profiel van de ringweg vormt de basis voor de herkenbaarheid, uitstraling en samenhang van het terrein van De Liede als geheel.

Ook halteren en laden en lossen in de openbare ruimte is niet wenselijk en wordt voor zover mogelijk fysiek onmogelijk gemaakt. Er moeten voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn op eigen terrein om halteren op de ringweg te voorkomen. Dit om stagnatie op deze hoofdontsluitingsweg te voorkomen.

Inritconstructies

Inritten naar de verschillende kavels liggen direct aan de openbare weg. Afhankelijk van het type bedrijvigheid en de logistiek van het bedrijf worden er per kavel 1 of maximaal 2 inritten gerealiseerd. De positie van de inritten wordt afgestemd op de in het profiel aanwezige boomstructuur. Vanwege verkeersveiligheid heeft het de voorkeur dat deze dicht bij elkaar liggen. Het realiseren van een gezamenlijke toegang voor meerdere percelen wordt gestimuleerd, omdat dit het aantal onderbrekingen van de groene ruimte in het profiel beperkt. Inritten naar de kavels zijn indicatief aangegeven op de tekening en dienen als zodanig herkenbaar te zijn. Dat betekent in de praktijk een haakse aansluiting op de rijbaan of onder een hoek van 45 graden. Tevens wordt een dubbele witte streklaag op de grens van de uitrit met de hoofdrijbaan toegepast.

Verkeersgeneratie

In de rapportage van Goudappel is de verkeersgeneratie berekend en deze is benoemd in de conclusie van het verkeersonderzoek, zie hierboven.

Op een gemiddelde werkdag bedraagt conform generiek CROW kencijfers de verkeersgeneratie 2.380 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de drukste (ochtend)spitsuur bedraagt de verkeersgeneratie circa 220 motorvoertuigbewegingen (aankomst + vertrek). Dit zijn circa 3 á 4 motorvoertuigbewegingen per minuut.

21% van het verkeer ten behoeve van het distributiecentrum is vrachtverkeer. Aan de hand van deze verdeling is berekend dat de verkeersgeneratie van de ontwikkeling bestaat uit circa 471 vrachtauto- en 1.774 personenautoverplaatsingen per werkdag. De eindgebruiker verwacht in de praktijk echter circa 310 vrachtbewegingen op een werkdag.

Verkeersgeneratie eindgebruiker

Uit de ervaringscijfers van Goudappel geldt zoals vastgesteld in het onderzoek een lagere verkeersgeneratie. De daadwerkelijke verkeersgeneratie van distributiecentra liggen fors lager dan andere bedrijfsfuncties mede door grootschalige automatisering en in dit geval het arbeidsextensief gebruik. Op basis van 417 parkeerplaatsen (ervan uitgaande dat alle parkeerplaatsen 1 keer per dag worden gebruikt bedraagt de maximale verkeersgeneratie in de praktijk 834 personenautobewegingen op een werkdag.

Voor de eindgebruiker wordt uitgegaan van een 834 personenautobewegingen en 310 vrachtwagenbewegingen per werkdag.

Ontsluiting

De verkeersstructuur in en rondom het plangebied wordt bepaald door de:

- Rijksweg: A9
- Provinciale wegen: Schipholweg en N205
- Lokale wegen: de Spaarnwouderweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein De Liede.

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Spaarnwouderweg. Via de Spaarnwouderweg is de N205 te bereiken. Via de N205 zijn zowel Haarlem als de A9 te bereiken. De Vijfhuizerdijk en de Zwanenburgerdijk vormen een belangrijke route voor fietsers langs de Ringdijk en zorgen voor de verkeersontsluiting van de aan de Ringdijk gelegen bebouwing.

4.15.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.16 WATER

4.16.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

In het "Waterbeheerplan 5 2016 - 2021" opgesteld door het Hoogheemraadschap van Rijnland staat samen werken aan water centraal. Opdat nu en in de toekomst in dit deel van Nederland onder zeeniveau gewoond,

gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting, zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofddambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagse veiligheid): preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking), en voorbereiden op een calamiteit.
- Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
- Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afval- en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Keur Rijnland 2020

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. Het uitgangspunt van de Keur Rijnland 2020 is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen, is dit nader uitgewerkt.

De toename van verharding moet gecompenseerd worden 15% van het oppervlakte aan extra toegevoegde verharding aan water, met buffercapaciteit van 55 liter per m² verhard terrein. Het hoogheemraadschap Rijnland heeft de voorkeur voor de aanleg van open water door middel van nieuwe watergangen en de verbreding van bestaande watergangen, aangezien dergelijke maatregelen goed zichtbaar en beheerbaar zijn. Het gebied van de Haarlemmermeer is echter kwelgevoelig en de aanleg van open water kan leiden tot opbarsting van het grondwater. Wanneer de aanleg van open water door opbarstingsgevaar niet wenselijk of mogelijk is, dienen alternatieve waterbergingsmogelijkheden te worden onderzocht. Ook is het denkbaar een combinatie van open water en een alternatieve waterberging te realiseren.

De alternatieve vormen van waterberging zijn opgenomen in regel 27 van de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Alternatieve waterbergingen die ervoor zorgen dat de neerslag niet versneld in het oppervlaktewater terecht komt, kunnen soms worden gebruikt ter compensatie van de aanleg van verharding. In regel 27 over alternatieve waterbergingen zijn de eisen opgenomen waaraan een alternatieve waterberging moet voldoen, wanneer deze dient ter compensatie van een toename aan verhard oppervlak. Van belang daarbij is dat de locatie is aangegeven op kaart 16 behorende bij de Keur.

Artikel 2: Aanleg van een alternatieve waterberging met afvoermogelijkheid

a. Het aanleggen van een alternatieve waterberging is toegestaan in een op kaart 16 aangegeven gebied, indien:

1. de alternatieve waterberging een bergingscapaciteit heeft van minimaal 55 liter per m² verharding, en;
2. de alternatieve waterberging een afvoer heeft van 0,6 liter/uur/m², en;
3. indien de toename aan verhard oppervlak groter is dan 5 ha, maximaal 20% van de toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd in een alternatieve waterberging.

Een aandachtspunt is dat indien de toename van de verharding meer dan 5 ha bedraagt er maximaal 20% hiervan in alternatieve waterberging wordt gecompenseerd. De toename van het aantal m² verharding blijft onder de 5 ha, waardoor de maximale grens van 20% aan alternatieve verharding niet geldt. Als alternatieve waterberging bedoeld is ter compensatie van verharding is een vergunning nodig.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;

- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
 - afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden.
- Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2023

De gemeente is op grond van de Wm verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

4.16.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Rijnland. Door De Aquanoom is een watertoets uitgevoerd en deze is als bijlage van voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen (d.d 19 oktober 2023 kenmerk 20220030-R-1).

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

In onderstaand tabel is te zien hoeveel bebouwd, verhard, halfverhard en onverhard oppervlak van het kadastrale perceel kent na de ontwikkeling van het distributiecentrum.

Parameter	Nieuwe situatie [m ²]
Oppervlakte dak hoofdgebouw	27.700,00
Oppervlakte verharding terrein	22.823,00
Oppervlakte verharding nieuwe Ringweg	3.570,00
Installaties en fietsenstalling	58,00
Oppervlakte obstakelvrij oppervlak	16.460,00
Totaal	70.611,00

Het terrein heeft na realisatie van het kavel een verhard/ bebouwd oppervlak van 54.093 m² en een totaal oppervlak van 70.611 m². Dit is $(54.093 - 840 =) 53.253$ m² meer dan in de bestaande situatie. Tijdens een piekbui met een neerslagvolume van 70 mm/uur, valt er 4.942,8 m³ water op het terrein. Op 16.460 m² kan het water vrij de bodem in infiltreren. Voor dit oppervlak hoeven geen aanvullende bergingsvoorzieningen te worden genomen, ditzelfde geldt voor het oppervlak wat in de huidige situatie verhard is. Immers voldoet de huidige situatie, waarin bijna het complete terrein braak ligt ook.

Tijdens een piekbui met een neerslagvolume van 70 mm/uur kan op het onbebouwde deel $(16.460 \times 0,07 \text{ m}^1 =) 1.152,2$ m³ water laten infiltreren in de bodem dan wel vertraagd afvoeren op het oppervlaktewater. In de bestaande situatie is reeds 840 m² aanwezig waarvoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Dit staat gelijk aan $(840 \times 0,07 \text{ m}^1 =) 58,8$ m³. Het hemelwaterafvoerstelsel (HWA) is in de basis ontworpen om 19,8 mm water/uur af te voeren. Hierbij is voor het bedrijventerrein uitgegaan van een verhardingsgraad van 80% van het kavel. In totaal kan het HWA dus $((70.611 \text{ m}^2 \times 0,8) \times 0,0198 \text{ m}^1 =) 1.118,5$ m³ water afvoeren. Dit is bij een riolering aangelegd op basis van bui 08. Voor de uitgifte van de kavels heeft de gemeente aan de voorzijde van de ontwikkeling geen water compenserende maatregelen getroffen, waardoor de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het nemen van de maatregelen.

Voor het resterende volume neerslag dat op het terrein kan vallen tijdens een piekbui $(4.942,8 \text{ m}^3 - 1.152,2 - 58,8 \text{ m}^3) = 3.732$ m³ is compensatie noodzakelijk om de werking van het waterhuishoudingssysteem te borgen.

Om te voldoen aan de bergingseis en een klimaatneutraal pand te bouwen is voorgesteld om de volgende maatregelen te nemen:

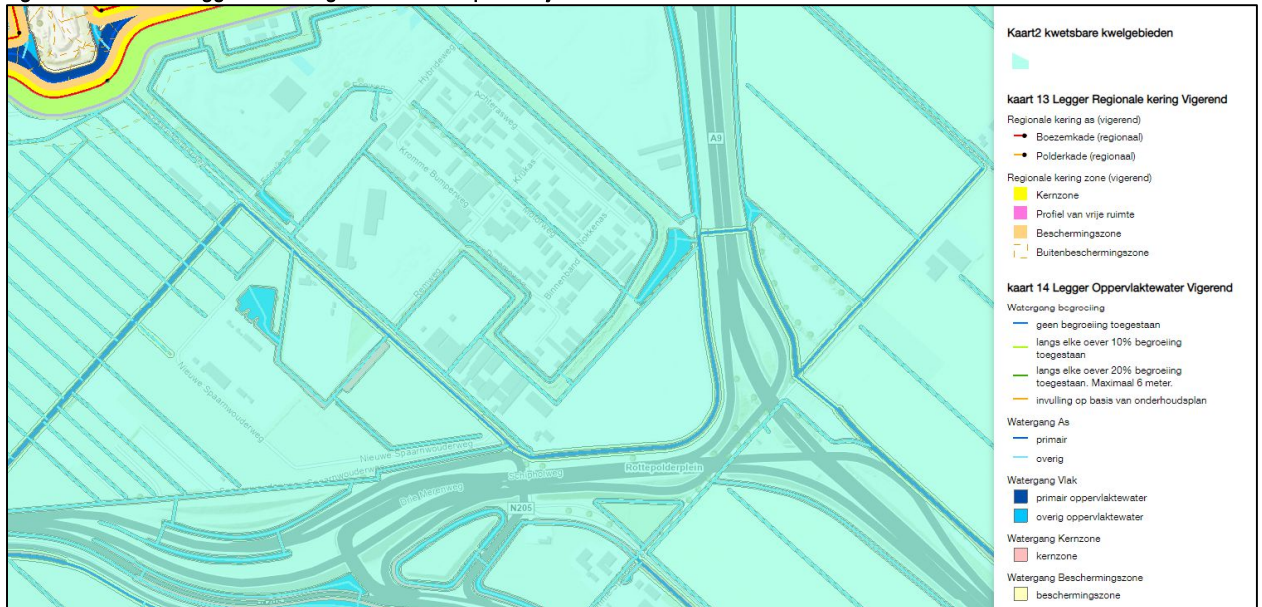
- Het aanleggen van 11.250 m² water-passerende verharding, inclusief waterdoorlatende fundering, voor infiltratie van het hemelwater in de bodem.
 - o Reduceert het nieuw aangebrachte verharde niet infiltreerbare oppervlak met 11.250 m² en de watercompensatie opgave met $(11.250 \times 15\%) = 1.687$ m²
- Het graven van 3.000 m² aan water buiten het perceel binnen hetzelfde peilgebied;
- Het graven van 2.850 m² aan water binnen het perceel;
- Het realiseren van een natuurvriendelijke oever als alternatieve waterberging.

De maatregelen staan gelijk aan een watercompensatie met een oppervlak van 7.537 m². Dit is 586 m² minder dan de 8.123 m², waaraan conform de keur voldaan moet worden. Dit staat gelijk aan een volume van $(586 \times 100/15 \times (55/1000) =) 215$ m³ aan waterberging. Hiervoor wordt een alternatieve waterberging gerealiseerd in de vorm van een natuurvriendelijke oever, welke bij een peilstijging van 60 centimeter 1.458 m³ water kan bergen. Zoals in de watertoets van het bureau De Aquanoom wordt gesteld kan met deze combinatie aan maatregelen aan de watercompensatie opgave conform de Keur van HHT worden voldaan.

Beschermde gebieden

Aan de zuidzijde en oostzijde van het projectgebied is een primaire watergang gelegen. De projectlocatie grenst niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Wel geldt voor de projectlocatie dat het een kwetsbaar kwelgebied is.

Figuur 21. Uitsnede legger van Hoogheemraadschap van Rijnland



Het graven of verdiepen van oppervlaktewater in kwetsbare kwelgebieden vereist maatwerk. In gebieden met sterke (zilte) kwel kan het graven in de bodem tot gevolg hebben dat de (zilte) kwel toeneemt, waardoor de waterkwaliteit mogelijk afneemt en/of de waterbalans verstoord raakt. Ook kan het graven van water leiden tot het risico op het opbarsten van de (water)bodem. Daarom is het bij de aanlegdiepte van oppervlaktewateren in kwelgevoelige gebieden nodig om te kijken naar opbarstveiligheid. In deze gebieden is het bijvoorbeeld (vaak) niet mogelijk om oppervlaktewateren aan te leggen met grotere bodembreedtes of bodemdptes. Voor het graven van oppervlaktewater in kwetsbaar kwelgebied geldt een vergunningsplicht.

Voor het graven of boren in de bodem van kwetsbare kwelgebieden ten behoeve van kabels en leidingen kunnen regels van toepassing zijn. Voor het plaatsen van heipalen en/of damwanden geldt een algemene regel met meldplicht. Hiervoor gelden regel 19 over bouwen en regel 20 over grondverzet.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op de bestaande riolering op bedrijventerrein De Liede. De ontwikkeling wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

4.16.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.17 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.17.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een

belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.17.2 Relatie tot ontwikkeling

Omdat de projectlocatie reeds een bedrijventerrein betreft, wordt ervan uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twifelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel een distributiecentrum met kantoor te ontwikkelen ter plaatse van de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

De locatie, gelegen nabij de diverse ontsluitingsroutes, is ideaal voor de invulling met een bedrijfsbestemming. Het betreft een zichtlocatie op de kruising tussen de A9 en N205. De ligging binnen LIB zones zorgt voor beperkingen ten aanzien van het type bedrijf en daarmee de terreininrichting. Gekozen is voor een opzet van een distributiecentrum en kantoor met de volgende oppervlaktes:

- BVO totaal 30.688 m²;
- BVO kantoor 1.072 m²;
- Bebouwd oppervlakte van de bebouwing betreft in totaal 27.420 m²;
- Gebouw inclusief overstek betreft in totaal 27.700 m².

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.