omgevingsvergunning

ROB Kverneland Hoofdweg 1262, 1264 en 1278, Nieuw Vennep

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0394.OGVnwvKverneland-ON01*
Datum:	*2022-11-04*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. T. Wilde | Dhr. K. Lodewijks*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210580*
Opdrachtgever:	*VB Vastgoed Management*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

Bijlagen 4
1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
2 Huidige situatie 8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 8
3 Nieuwe situatie 10
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 10
4 Beleidskader 13
4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal en regionaal beleid 15
4.3 Gemeentelijk beleid 18
5 Onderzoek 19
5.1 Milieueffectrapportage 19
5.2 Luchtkwaliteit 20
5.3 Bodem 21
5.4 Waterhuishouding 22
5.5 Geluid 26
5.6 Ecologie 27
5.7 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.8 Externe veiligheid 30
5.9 Bedrijven en milieuzonering 32
5.10 Verkeer en parkeren 33
6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 35
6.1 Economische uitvoerbaarheid 35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

Bijlagen

Bijlage 1.Notitie bebouwingspercentage
Bijlage 2.Verkennend bodemonderzoek mei 2022
Bijlage 3.Uitwerking Watercompensatie
Bijlage 4.Quickscan Wnb april 2022
Bijlage 5.Memo AERIUS-berekening
Bijlage 6.Aanvullend ecologisch onderzoek Vleermuizen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Hoofdweg 1262 - 1278 een woning en bedrijfsopstallen te saneren en een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. In het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost' heeft een deel van de gronden waar in de huidige situatie de woning staat de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Doordat het voornemen de realisatie van een nieuw bedrijfspand betreft is het voorgenomen plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief zal van het geldend bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost' moeten worden afgeweken. Medewerking is mogelijk op basis van art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo, omgevingsvergunning buitenplanse afwijking , mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om, met een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging

Het plangebied bevindt zich aan de Hoofdweg 1262 - 1278 in de kern Nieuw-Vennep in de gemeente Haarlemmermeer. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Haarlemmermeer, sectie M, perceelnummers 4138, 4561 en 4562 en heeft een oppervlakte van circa 19.661 m². Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Nieuw-Vennep, in een gemengd gebied waar bedrijvigheid de boventoon voert.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (bron: google.com/maps)



Globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep-Oost' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer op 6 juni 2013. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' en deels de bestemming 'Bedrijf'. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Wonen' is ook een bouwvlak aangeduid met de maatvoering maximum bouw- en goothoogte van 9 m en 6 m. Tevens is er een gebiedsaanduiding 'geluidzone - gezoneerd industrieterrein'. Ter plaatse van deze aanduiding gelden beperkingen met als doel om een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, buiten de aangewezen gronden, tegen te gaan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke en functionele structuur van de huidige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader toegelicht.

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in één van de vier kwadranten rond de kruising van de Hoofdvaart/Hoofdweg met de Vennepertocht/Venneperweg. Deze kruising van hoofdwegen heeft ertoe geleid dat Nieuw-Vennep oorspronkelijk 'Kruisdorp' werd genoemd. De cultuurhistorische ontwikkeling van Nieuw-Vennep resulteert in een vrij heldere ruimtelijke opbouw. De polderwegen en tochten vormen een rechthoekig grid. Tussen tochten en de parallel lopende oorspronkelijke polderwegen IJweg en Hoofdweg zit steeds een afstand van 1 kilometer. De bebouwing van Nieuw-Vennep voegt zich tussen de oorspronkelijke polderelementen. De woonwijken tussen de beide tochten zijn evenwijdig aan de polderstructuur verkaveld. Tot in de jaren 60 van de 20e eeuw werd het gebied binnen de dreven grotendeels opgevuld met woonwijken, m.u.v. noordoostelijk kwadrant, hoek Noorderdreef en Oosterdreef. Al vanaf 1910 is hier het bedrijf, dat nu bekend is als Kverneland, aanwezig op de locatie. Kverneland is een producent van landbouwwerktuigen. Vanaf 1956 is de huidige fabrieksvorm ontstaan en het bedrijf is hier nog steeds gevestigd onder de naam Kverneland. Met het bedrijventerrein Spoorzicht en Spoorzicht Noord wordt vanaf de jaren 80 het dorp in het noordoostelijke kwadrant buiten de dreven afgerond.

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdweg en tevens de hoofdvaart, nabij de kruising met de Noorderdreef. In de huidige situatie is een deel van het plangebied bestemd voor wonen en is er een vrijstaande woning gevestigd. De rest van het plangebied is bestemd voor bedrijven. De vrijstaande woning ligt vrij ver van de weg af en wordt ingesloten door bedrijfsbebouwing aan de zuidwestzijde. Aan de achterzijde ligt er op grotere afstand eveneens bedrijfsbebouwing. Aan de noordoostzijde grenst het perceel aan een bedrijfsbestemming zonder bebouwing.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: google.com/maps)



Aanzicht plangebied vanaf de hoofdweg (bron: google.com/maps)

3 Nieuwe situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

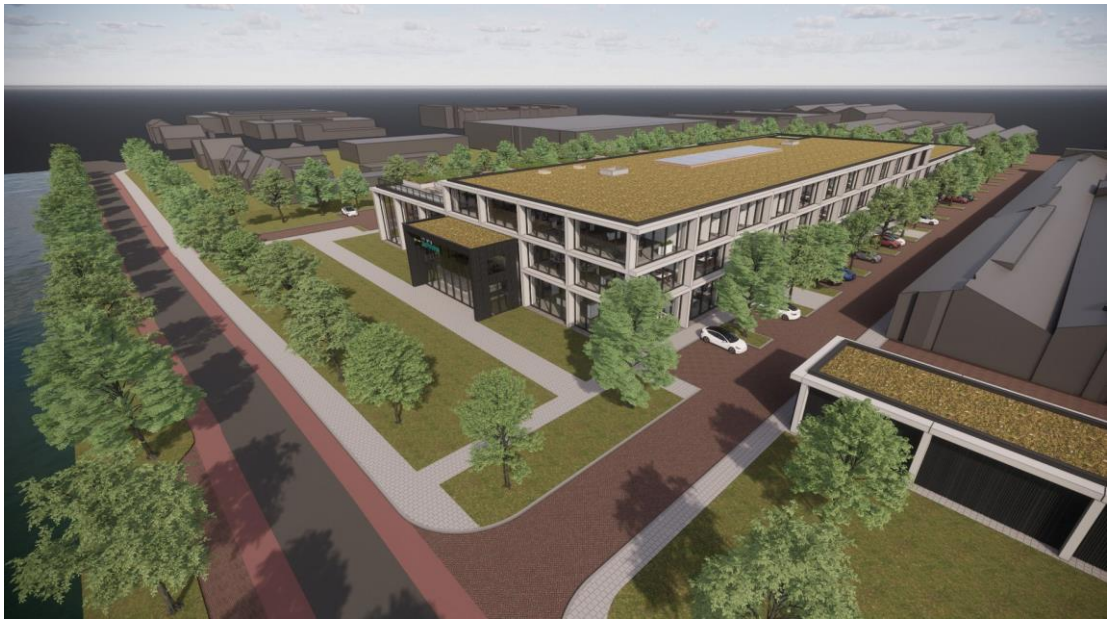
Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten in het plangebied, dit betreft het nieuwe hoofdkantoor van Kubota/Kverneland. Dit bedrijf is als sinds lange tijd aanwezig op de naast gelegen percelen in Nieuw-Vennep.

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten conform de geldende regels binnen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming. Hier geldt een bouwhoogte van 12m en een bebouwingspercentage van 36%. In de huidige situatie neemt het woonperceel een hap uit de bestemming 'Bedrijf'. Door dit te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' wordt ervoor gezorgd dat er op een logische wijze wordt aangesloten op de bestaande bestemming direct om het plangebied heen en wordt het bouwvlak gesloten.

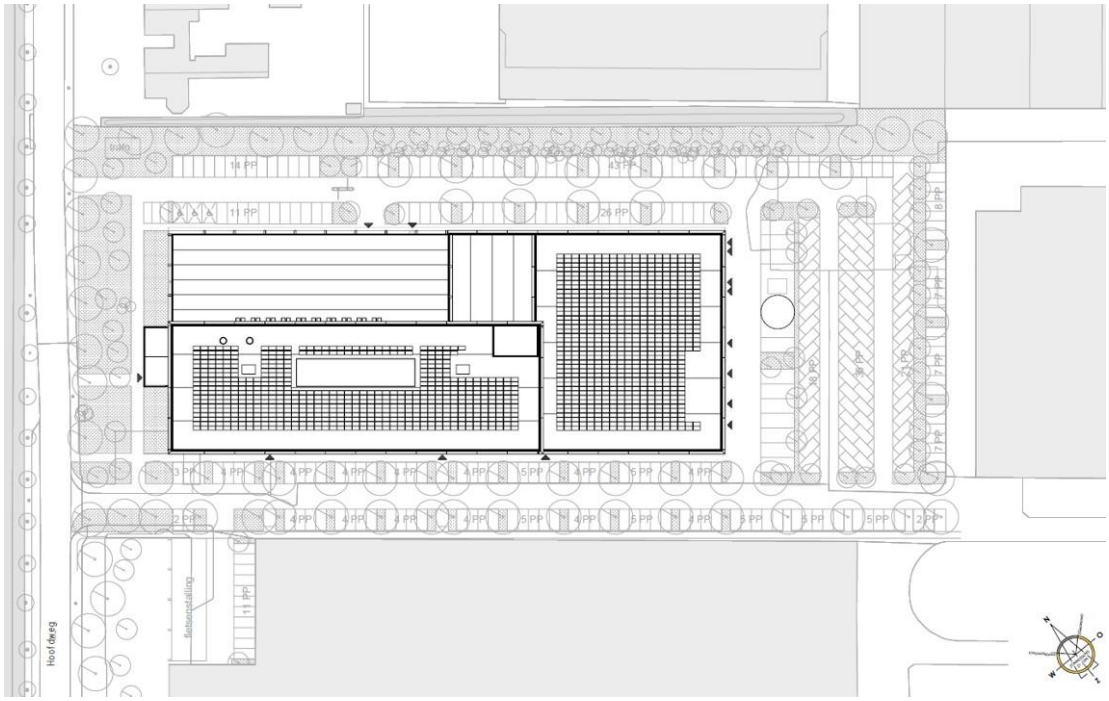
Op onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het beoogde nieuwe kantoorpand en de inrichting van het terrein.



Impressie nieuw kantoorpand (bron: Klunder architecten, 20 juli 2022)



Impressie in vogelvlucht nieuw kantoorpand (bron: Klunder architecten, 20 juli 2022)



Situatieschets nieuw kantoorpand (bron: klunder architecten, 19 juli 2022)

De nieuwbouw bestaat uit twee delen, aan de voorzijde komt een kleinschalig volume als verwijzing naar de kleine korrel van een lintwoning. De rooilijn van dit volume sluit aan bij de bebouwing aan de linkerzijde van het plangebied. In deze voorbouw is de hoofdentree voorzien. Daar achter komt het hogere volume, dat bestaat uit drie lagen en voor een deel uit twee lagen, waar boven een dakterras is voorzien. De plannen en ontwerpen zijn besproken geweest met welstand, waar enkele opmerkingen uit voort zijn gekomen. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn er verbeteringen aangebracht aan het ontwerp in lijn van de opmerkingen.

Bebouwingspercentage

Het bestemmingsplan geeft een maximaal bebouwingspercentage aan van 36%. Dit betekent dat er 36% van het bouwvlak op het bouwperceel bebouwd mag worden. Aangezien het bouwvlak meerdere kadastrale

percelen betreft en het begrip bouwperceel niet is gedefinieerd in het bestemmingsplan, is het de vraag is wat hier als bouwperceel aangemerkt moet worden. Hiervoor is een notitie opgesteld (Buro SRO, d.d. 9 mei 2022, bijlagen bij toelichting bijlage 1). In die notitie is op basis van jurisprudentie betoogd dat de verschillende kadastrale percelen van Kverneland als één samenhangend terrein kunnen worden gezien dat in dit geval als bouwperceel aangemerkt dient te worden.

Dit bouwperceel heeft een oppervlakte van 138.003 m2. Het deel van het bouwvlak dat zich op dit bouwperceel bevindt heeft een oppervlakte van 120.275 m2. Wanneer het beoogde bouwplan ontwikkeld wordt ontstaat er 41.030 m2 aan bebouwing op dit bouwvlak. Daarmee komt het bebouwingspercentage neer op 34.1%.

Er is discussie of niet ook de gronden van andere bedrijven tot het bouwperceel moeten worden gerekend. In dat geval komt het bebouwingspercentage namelijk vanwege het feit dat die gronden van andere bedrijven vrijwel allemaal voor 60-90% bebouwd zijn hoger uit, namelijk op 40,5%. Deze andere gronden zijn echter volgebouwde percelen met bedrijven die gericht zijn op de Noorderdreef en zich afkeren van het Kverneland terrein. Ze vertonen daarmee een geheel ander beeld en horen duidelijk niet tot een samenhangende geheel. Het is daarom niet logisch om deze percelen tot hetzelfde bouwperceel te rekenen.

Daarmee bedraagt het bebouwingspercentage dus 34.1% zoals betoogd in de notitie en is het voornemen op dit punt niet in strijd met het bestemmingsplan. De enige strijdigheid is dan ook de tuin- en woonbestemming. Voor een uitgebreidere verhandeling over het bebouwingspercentage zie de notitie van Buro SRO opgenomen als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. De NOVI is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek
Onderhavig plan raakt niet aan één van de 14 nationale belangen van het Barro. Het vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

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.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op de 500 m² brutovloeroppervlakte, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorgenomen plan bestaat uit de bestemmingswijziging van wonen naar bedrijf. Daarnaast wordt er een nieuw bedrijfspand opgericht dat groter is dan 500 m² brutovloeroppervlak. Derhalve is de beoogde ontwikkeling ladderplichtig en zal de behoefte voor de stedelijke ontwikkeling worden beargumenteerd.

Het bedrijf aangrenzend aan het plangebied heeft de behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsgebouwen om duurzaam te kunnen groeien. Om dit bedrijf binnen de gemeente te kunnen behouden is het wenselijk om ruimte te bieden aan het bedrijf. De gemeente Haarlemmermeer wil economisch inzetten op diversificatie van de bedrijvigheid in de gemeente. Door de bestemming van het plangebied om te zetten naar de bestemming 'bedrijf' wordt deze ruimte geboden en kan het bedrijf uitbreiden zonder dat zij genoodzaakt wordt om te verhuizen. Uitbreiding biedt daarnaast kansen om het gebied te herstructureren en kwalitatief te verbeteren. Het plangebied is daarnaast gelegen in het bestaand stedelijk gebied ten midden van andere bedrijvigheid. In dit kader is de transformatie van het plangebied van wonen naar bedrijvigheid een gewenste en passende ontwikkeling conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

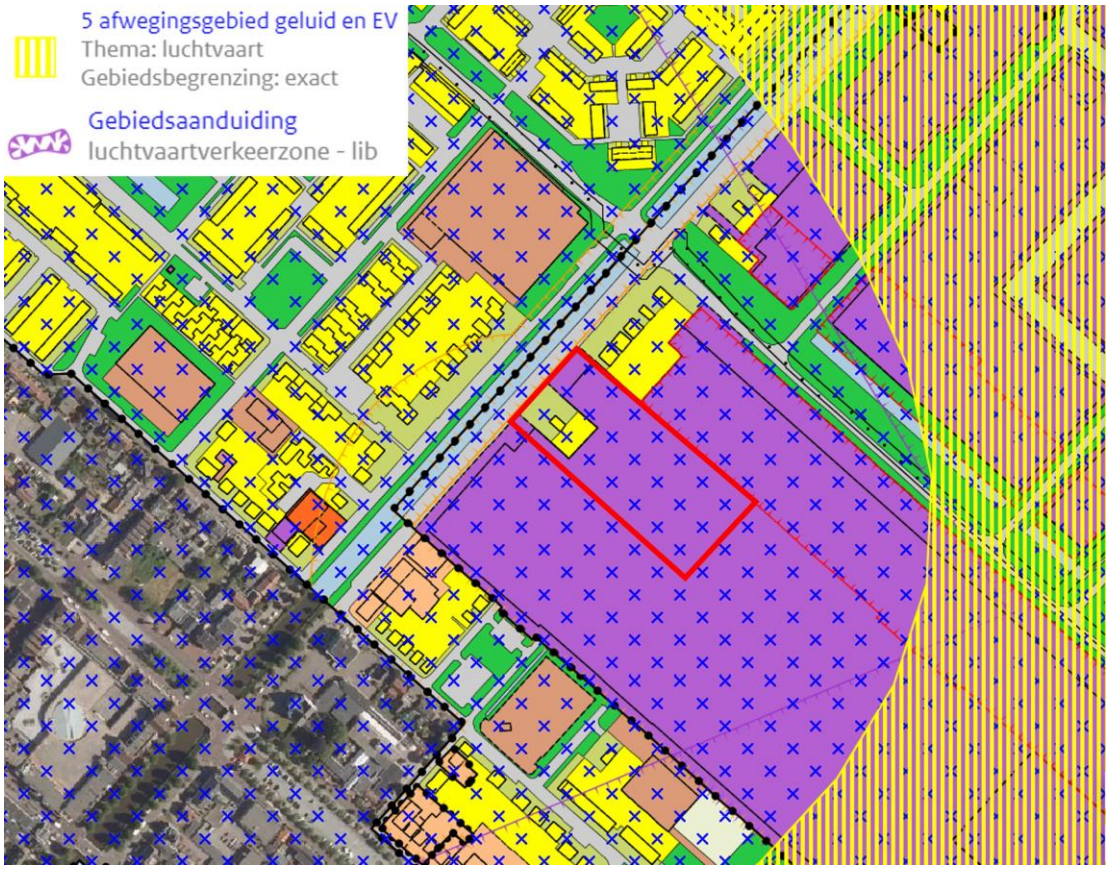
Geconcludeerd wordt dat een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

4.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek
Volgens kaart 3 bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol ligt het plangebied niet in de zone van het beperkingsgebied 5 van het LIB. Dit is tevens opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Nieuw Vennep - Oost' (2013) met de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - lib. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB (kaart 3 bijlage 3), met het vigerend bestemmingsplan als ondergrond (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt dus niet in zone 5 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), geconsolideerd op 28 oktober 2021. Artikel 2.2.1.d van het LIB geeft aan dat op gronden die aangewezen zijn met zone 5 geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied mogen er wel ontwikkelingen plaatsvinden, dit is voor het plangebied het geval. Gezien het voorgaande hoeft er niet gemotiveerd te worden hoe onderhavige ontwikkeling mogelijk is in het kader van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.
De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek
Belangrijkste richtpunt van de provincie met betrekking tot realisatie van woningen en voorzieningen is dat dit zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt geconcentreerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De omvang van de ontwikkelingen wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is naar extra bedrijfsmogelijkheden in dit deel van Nieuw-Vennep. Aangezien onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt in het binnenstedelijk gebied, is het in lijn met de ambities van de Omgevingsvisie op het gebied van stedelijke ontwikkeling..

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek
In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. In toelichting paragraaf 4.1.3 is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat het plangebied zich binnen het stedelijk gebied bevindt en wordt de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte aangetoond. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de behoefte van de regio.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

4.2.3 Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021

In de Monitor Werklocaties 2020-2021 worden de ontwikkelingen in beeld gebracht op de Noord-Hollands gemengde werklocaties, kantorenlocaties en (zeehaven) bedrijventerreinen. Een kwart van de werkgelegenheid is te vinden op kantorenlocaties: 343.000 banen. De kantorenmarkt in Noord-Holland heeft een omvang van 12 miljoen
vierkante meter, waarvan 6,4 miljoen op kantorenlocaties. In 2020 is het gebruik van kantoorruimte op kantorenlocaties gelijk gebleven, terwijl de voorraad licht toenam. De kantorenleegstand is daarmee opgelopen tot 11,8 %. De planvoorraad nam sterk toe: van 2,1 naar 3,1 miljoen vierkante meter. Hiermee is de kantorenmarkt ruimer geworden. Steeds meer kantoorpanden hebben een energielabel van C of hoger, maar een vijfde daarvan heeft nog een verduurzamingsopgave om in 2023 in aanmerking te komen voor verhuur.

Op de bedrijventerreinenmarkt is sprake van schaarste. Er is in 2020 in totaal 47 hectare droge en 16 hectare natte bedrijfskavels uitgegeven. De totale planvoorraad is toegenomen met voornamelijk zachte voorraad tot 1386 hectare. De leegstand van bedrijfspanden is gedaald van 4% naar 3,5%. Het is van belang om de bedrijventerreinen up-to-date te houden met beheer en herstructurering. Het aantal verouderde bedrijventerreinen is gelijk gebleven. Voor 38% van deze locaties zijn plannen om te herstructureren, voor een derde zijn juist transformatieplannen. Er is opnieuw een groei van bedrijventerreinen met georganiseerd beheer.

Gemiddeld in Noord-Holland wordt de bedrijfsruimtemarkt nog krapper met een dalende leegstand van 4% naar 3,5%. De leegstandpercentages van de deelregio's in Noord-Holland zijn binnen de bandbreedte van 2 tot 5%.

Planspecifiek
Uit de Monitor Werklocaties Noord-Holland 2020-2021 blijkt dat er sprake is van schaarste op de bedrijventerreinenmarkt. Met het planvoornemen wordt beoogd een bestaand bedrijventerrein deels uit te breiden door een locatie, die ingeklemd is tussen bestaande bedrijvigheid met een woonbestemming, om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Vervolgens wordt er op deze locatie een nieuw hoofdkantoor gerealiseerd voor een bedrijf wat al op binnen de gemeente is gehuisvest en op zoek is naar een nieuw onderkomen. Deze ontwikkeling draagt bij aan een uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerrein in de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is op 3 maart 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer. In de omgevingsvisie wordt ingegaan op veiligheid, wonen, milieukwaliteit, landschap en groen, economie, water, energie, luchthaven en gezondheid. De gemeente stelt voor grote opgaven in de samenleving te staan. Deels zijn het bekende opgaven: woningen bouwen, bereikbaar blijven, gezond voedsel produceren, droge voeten houden, economisch welvarend zijn, ruimte voor sport en ontspanning bieden, met zorg en begrip omgaan met elkaar, leven in een veilige omgeving. Daar komen nieuwe opgaven uit voort als: hernieuwbare energie opwekken, circulair omgaan met grondstoffen en bouwmaterialen, slimme en elektrische mobiliteit, meer zorg voor de agrarische bodem, energieneutraal of -opwekkend bouwen, slim mengen van functies dichter bouwen waar het kan, duurzamere datacenters, water vasthouden en minder doorspoelen in onze poldersystemen, meer planten- en diersoorten en de wens om gezondheid meer centraal in ons handelen te stellen.

In de omgevingsvisie heeft de gemeente haar visie in vier verhaallijnen uiteengezet; wonen, het werken ons buitengebied en onze netwerken. Haarlemmermeer heeft een stevige positie binnen de metropool Amsterdam. De metropoolregio doet het economisch bijzonder goed in Europa en behoort al jarenlang tot één van de sterkste economische regio's van Nederland. De coronacrisis heeft echter laten zien dat diversificatie er voor kan zorgen dat de gemeente minder afhankelijk wordt van de luchtvaartsector. Daarom gaat de gemeente hier ook op in zetten. Zo wil de gemeente een vestigingsplaats zijn voor een breed palet aan economische sectoren.

De gemeente gaat ook in op de verschillende uitdagingen per gebied. Voor Nieuw-Vennep geldt dat dit gebied een grote groeispurt heeft doorgemaakt. Om het centrum van Nieuw-Vennep klaar te maken voor de toekomst moet de strategie voor verbetering doorgezet worden in concrete uitvoering. Oudere wijken en bedrijventerreinen hebben hierin aandacht nodig om hun kwaliteit te behouden. Zo moeten de kansen voor nieuwbouw in deze gebieden worden benut, met aandacht voor een groene klimaatadaptieve en beweegvriendelijke inrichting.

Planspecifiek
Het voorliggende initiatief maakt de omzetting van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming mogelijk en de oprichting van een nieuw bedrijfspand. Het plangebied is gelegen binnen een bestaand bedrijventerrein nabij de kern van Nieuw-Vennep. Hierin is het plangebied met de huidige bestemming een uitzondering ten opzichte van de omliggende bebouwing. Wanneer dit deel van het plangebied ook een bedrijfsbestemming krijgt wordt het mogelijk om op deze locatie nieuwe bedrijfsbebouwing op te richten. Op deze manier kan er worden gewerkt aan de uitstraling van het bedrijventerrein en kwaliteit toe te voegen in het gebied.

De gemeente Haarlemmermeer wil daarnaast in zetten op diversificatie van de economische bedrijvigheid en minder afhankelijk zijn van bedrijven in de logistieke sector (o.a. Schiphol). Door op deze locatie de mogelijkheden voor bedrijven uit te breiden komt er meer ruimte om diversificatie van de economische bedrijvigheid ook de ruimte te geven. Het huidige gevestigde bedrijf Kverneland heeft op deze wijze uitbreidingsmogelijkheden en wordt niet direct gedwongen om te verhuizen, wat mogelijk leidt tot een vertrek uit de gemeente.

Het voorliggende initiatief om een woonbestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming en een nieuw bedrijfspand op te richten sluit aan bij de omgevingsvisie.

5 Onderzoek

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Wet en regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.1.2 Onderzoek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het voorliggende plan valt onder categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Echter wordt niet voldaan aan de gestelde drempelwaarde van 200.000 m² bvo van deze categorie. De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande

(planologische) situatie wel toe. De oprichting van een nieuw bedrijfspand is een ontwikkeling die naar aard en omvang passend is in de omgeving.

Gelet op het voorgaande kan worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 3 beschreven. Gezien de aard en omvang van het project zullen de effecten op de omgeving beperkt zijn. Deze effecten hebben met name te maken met het verkeer en de emissies die daardoor veroorzaakt worden. Deze effecten zullen echter ook beperkt zijn.
In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 5. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan. Het opstellen van een m.e.r.(-beoordeling) zal geen verder inzicht verschaffen in de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De beschrijving van de milieuaspecten in het voorliggende stuk kan gezien worden als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag kan op basis hiervan een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5.1.3 Conclusie

Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op basis van wat er in de rest van dit hoofdstuk naar voren is gekomen voor de diverse milieuaspecten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit te nemen omtrent dit ruimtelijke plan. Deze beschrijving van de milieuaspecten in het voorliggende stuk kan gezien worden als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag kan op basis hiervan een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Wet en regelgeving

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3

% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

5.2.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat in planologische zin uit het wijzigen van de bestemming wonen naar bedrijf, en wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe bedrijvigheid op te richten. Het maximale bruto vloeroppervlak blijft beneden de 100.000 m². Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal16,4 µg/m³, 8,5 µg/m³ en15,7 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

5.2.3 Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Daarnaast is er geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden in het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem

5.3.1 Wet en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.3.2 Onderzoek

De voorgenomen herontwikkeling van de percelen binnen het plangebied is aanleiding om de bodemkwaliteit nader te onder zoeken en vasttestellen. Er is een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Antea Group (d.d. 31 mei 2022, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2).

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 ter plaatse van de verdachte deelgebieden. Bij het onderzoek is rekening gehouden met de bij voorgaand onderzoek afgeperkte verontreinigingen. Hier zijn ter actualisatie van de situatie een aantal diepe boringen uitgevoerd en peilbuizen geplaatst. De opzet hiervan is maatwerk.

Op basis van het voorgaande en huidige onderzoek kan worden geconcludeerd dat er twee verontreinigingskernen binnen het onderzoeksgebied aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Ter plaatse zijn sanerings- en/of veiligheidsmaatregelen noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor de nieuwe bestemming.

Ter plaatse van de oliespot dienen de tanks te worden verwijderd en de omliggende kern matig tot sterk verontreinigde grond te worden gesaneerd. Voor de saneringsmaatregelen dient een saneringsplan te worden opgesteld ten aanzien waarvan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied het bevoegde gezag is.
Ter plaatse van de VOCl- verontreiniging dient in overleg met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied het saneringssysteem te worden aangepast en zal bij de bouw rekening moeten worden gehouden met de aanwezige verontreiniging. Het aanbrengen van een dampdichte constructie in de vloer is daarbij naar verwachting voldoende om risico's voor toekomstige gebruikers te voorkomen.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit
De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de aanwezige sterk verontreinigde grond Niet toepasbaar is. De kwaliteit van de overige grond varieert van Altijd toepasbaar tot klasse Industrie. Op basis van het gemeten gehalte aan PFOA wordt de kleiige bovengrond beoordeeld als Toepasbaar. De overige grond is op basis van de gehalten aan PFAS Vrij toepasbaar.

Op basis van de indicatieve beoordeling is het mogelijk bij de bouw vrijkomende grond (van buiten de saneringsgebieden) af te voeren naar een erkende verwerker. Voor rechtstreekse afzet in een werk is een aanvullende partijkeuring noodzakelijk. Verder kan vrijkomende grond mogelijk worden gebruikt als aanvul grond bij de sanering van de tanks op het voor terrein.

5.3.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied twee verontreinigingskernen zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Mits ter plaatse van de verontreiniging de noodzakelijke sanerings- en/of veiligheidsmaatregelen worden getroffen is de bodemkwaliteit van het plangebied geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

5.4.1 Wet en regelgeving

Rijksbeleid
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal beleid
Watervisie 2021
De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaatsvindt.
Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoonwater- en zoetwaterproblematiek. Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt meerlaagsveiligheid" (MLV) genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft. Er is nauwelijks overstromingsrisico

Gemeentelijk beleid
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 het nemen van maatregelen. Het Waterplan heeft onder andere als ambities:

- 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 2015-2019
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer 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.
De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

Het GRP vormt de basis voor de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken. Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linquenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg. Vanuit het Bestuursakkoord Water heeft de gemeente verdere invulling gegeven aan een verbetering van de samenwerking met omliggende gemeenten en met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hoogheemraadschap van Rijnland
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit waterschap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Keur en beleidsregels
Op grond van de Waterwet is Rijnland als hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden, maar ook aan:
- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een “ja, tenzij” benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Met Rijnland zal afstemming plaats vinden over het omgaan met afvalwater 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.

5.4.2 Onderzoek

Het plangebied valt onder het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland. Vanuit het Hoogheemraadschap zijn regels opgesteld over wat een bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken, gemalen, enzovoort. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur van Rijnland 2015, waarvan de gewijzigde versie is vastgesteld op 1 juni 2016. Uit deze regels vloeien 25 uitvoeringsregels voort voor het handelen in het watersysteem. Voorliggend plan raakt niet aan deze uitvoeringsregels.

Watercompensatie

Het aanleggen van meer dan 500 m² aan verharding is ingevolge de Keur Rijnland 2020 vergunningplichtig. Er dient beschouwd te worden of dit bij voorliggend plan het geval is. Hierbij dient de nieuwe verharding die mogelijk wordt gemaakt met het voorliggende plan te worden beschouwd. De uitvoeringsregels op grond van de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland verplichten dat er bij ontwikkelingen als compensatie nieuw water moet worden gemaakt. De oppervlakte daarvan moet minimaal 15% van de toename aan verharding zijn.

Om tegemoet te komen aan de compensatie eis zijn er meerdere mogelijkheden. Ten behoeve van de invulling van de watercompensatie is er door Stijlgroep een voorstel gemaakt op basis van het voorlopig ontwerp (d.d. 02-11-2022, projectnr. 52136, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Ten behoeve van de uitwerking van de watercompensatie in het voorliggende initiatief is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap Rijnland, dit betrof telefonisch contact met het Team Vergunningverlening (dhr. Winkelman). Tijdens dit overleg zijn enkele uitgangspunten meegegeven met een verwijzing naar de uitvoeringsregels. Hierbij is aangegeven dat half open verharding (parkeerplaatsen grasbeton) voor 50% meegenomen kunnen worden. De compensatieverplichting van het Hoogheemraadschap is minimaal 15% van de toegenomen oppervlakte aan verhard oppervlak als nieuw water. Een andere mogelijkheid is de aanleg van alternatieve waterberging met een bergingscapaciteit van min. 55 ltr/m² verharding en de nieuwe waterberging een afvoer heeft van max. 0,6 ltr/uur/m².

Op basis hiervan is de volgende berekening gemaakt waarbij is uitgegaan van het meest recente ontwerp. Hierbij komt het totaal nieuw verhard oppervlak uit op 16.240 m², het totaal bestaand verhard oppervlak is 7.482 m². Dit betekent een toename aan verhard oppervlak van 8.758 m². De compensatieverplichting van het Hoogheemraadschap is 15% en komt uit op 1.314 m².

In het voorliggende plan zal er voorzien worden in twee type waterberging, bergingsvoorzieningen op daken en bergingsvoorzieningen onder verharding. In totaal wordt er 1.180 m² aan infiltratiekratten met een hoogte van 600 mm onder de verharding voorzien en wordt er 306 m³ aan bergingsvoorzieningen op daken voorzien. Op deze manier wordt er voldaan aan de eisen van watercompensatie van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterafvoer
Bij nieuwe bouwlocaties is het de bedoeling om een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het is daarbij de bedoeling dat hemelwater van daken zal worden afgevoerd naar de (aanwezige) sloten c.q. de gemeentelijke riolering. Het is daarbij belangrijk dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen. Het afvalwater zal aangesloten moeten worden op het riool overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Het voorliggende plan zal hierbij aansluiten.

5.4.3 Conclusie

Het voorliggende plan maakt de bouw van een nieuw bedrijfspand in het plangebied mogelijk, door de sloop van bedrijfsopstallen, de sloop van de bestaande woning en de wijziging van het gebruik. Omdat er met het voorliggende plan een toename aan verharding plaatsvindt groter dan 500 m² moet dit gecompenseerd worden.

In bijlagen bij toelichting bijlage 4 is de watercompensatie ten behoeve van het voorliggende initiatief uitgewerkt in overeenstemming met het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Mits er na toetsing van het hoogheemraadschap voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd is het aspect water geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer
In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Spoorlawaai
Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Industrielawaai
Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de

zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de Minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.5.2 Onderzoek

Het voorliggende plan maakt geen geluidgevoelige object volgens de Wet geluidhinder mogelijk. Een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting van wegverkeer en spoorweglawaai is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is echter wel gelegen in een gezoneerd industrieterrein Vicon/Spoorzicht. Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat buiten de zonegrens de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet mag overschrijden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die gaan of blijven behoren tot een zone dient de (ten hoogste toelaatbare) geluidbelasting in acht genomen te worden die wordt veroorzaakt door het industrieterrein. Het is daarbij relevant om wat de geluidbelasting op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is. Tevens is ook de geluidbelasting aan de grens van geluidgevoelige terreinen relevant.

De gemeente Haarlemmermeer heeft aangegeven dat de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid getoetst moet worden aan de zonering van het industrieterrein. In de basis wordt deze toetsing uitgevoerd door de zonebeheerder van het industrieterrein Spoorzicht-Noord.

In afwachting van de toetsing van de zonebeheerder kan er gemotiveerde worden dat de geluidsbelasting als gevolg van het voorliggende plan niet zal toenemen. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van een nieuw hoofdkantoor voor landbouwmachinebouwer Kubota/Kverneland. De activiteiten die in het nieuwe pand zullen plaatsvinden zullen geen hoge geluidsbelasting met zich mee brengen. Er kan daarom worden aangenomen dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet overschrijdt.

5.5.3 Conclusie

Zoals voorgaand is aangegeven ziet het voorliggende plan toe op de ontwikkeling van een nieuw kantoorpand, waarbij er geen activiteiten plaatsvinden met een grote geluidsbelasting. Er kan aangenomen worden dat de grenswaarde van 50 dB van de geluidszone niet zal worden overschreven door het voorliggende plan. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

5.6.2 Onderzoek

Om te beoordelen of de beoogde ruimtelijke ingreep een mogelijk negatief effect heeft op beschermde flora en fauna is er een verkennend onderzoek ecologie uitgevoerd (Blom ecologie, 8 april 2022, bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Soortenbescherming
Voorafgaande de sloop van de woning dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen. De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. 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. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Stikstofdepositie
Het voorliggende plan leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt is er een vergunningsplicht.

Om te onderzoeken of de beoogde ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase is er een AERIUS-berekening uitgevoerd door Buro SRO (d.d. 23 augustus 2022, bijlagen bij toelichting bijlage 5).Met de berekening is de toekomstige situatie in beeld gebracht. Met de beoogde situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 940 personenauto's (licht verkeer) en 221 vrachtauto's (zwaar verkeer) per etmaal. Het bedrijfsgebouw zal gasloos gerealiseerd worden. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de totale emissie in de nieuwe situatie geen verschillen hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) is het plan derhalve uitvoerbaar.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de sloop van de woning dient met aanvullend vleermuisonderzoek te worden vastgesteld of de te slopen woning een relevante functie heeft voor gebouw bewonende vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er

sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Aanvullend onderzoek
Naar aanleiding van de ecologische quickscan is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Regelink, Ecologie & Landschap (d.d. 10 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Op basis van de bevindingen uit het veldonderzoek worden de effecten van de ingreep op de aanwezige beschermde soorten en functies bepaald.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied. In het plangebied zijn geen vliegroutes waargenomen. In het kraamseizoen zijn geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen waargenomen. In het plangebied zijn geen paarverblijfplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er ook geen aanwijzingen voor winterverblijfplaatsen voor grotere aantallen dieren.

Er worden geen negatieve effecten op vleermuizen verwacht door de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden. Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden en kunnen de geplande werkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat er vervolgstappen nodig zijn.

5.6.3 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen getroffen te worden ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Met aanvullend onderzoek is aangetoond dat met het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden er geen negatieve effecten op vleermuizen te verwachten zijn en er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden begaan.

De sloop van de woning en het kantoorpand, het verwijderen van de tuininrichting, vijver en het gazon aan de Hoofdweg (Oostzijde) 1262-1264 te Nieuw-Vennep is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Wet- en regelgeving

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Archeologiebeleid gemeente Haarlemmermeer (2012)
De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 17 februari 2011 de gemeentelijke beleidsnota 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten. In de Haarlemmermeer zijn op bescheiden schaal archeologische waarden aangetoond. Op een aantal plaatsen is bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek vereist. De gemeente voert dan ook een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren, waarbij de omvang van de bodemverstorende activiteit bepalend is.

5.7.2 Onderzoek

In het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost' is ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie het volgende opgenomen. *"Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is het doen van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk".* Op basis hiervan kan er vanuit gaan worden dat er voor de beoogde afwijkingen van het bestemmingsplan eveneens geen archeologisch onderzoek nodig is

5.7.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het voorliggende plan.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wet- en regelgeving

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

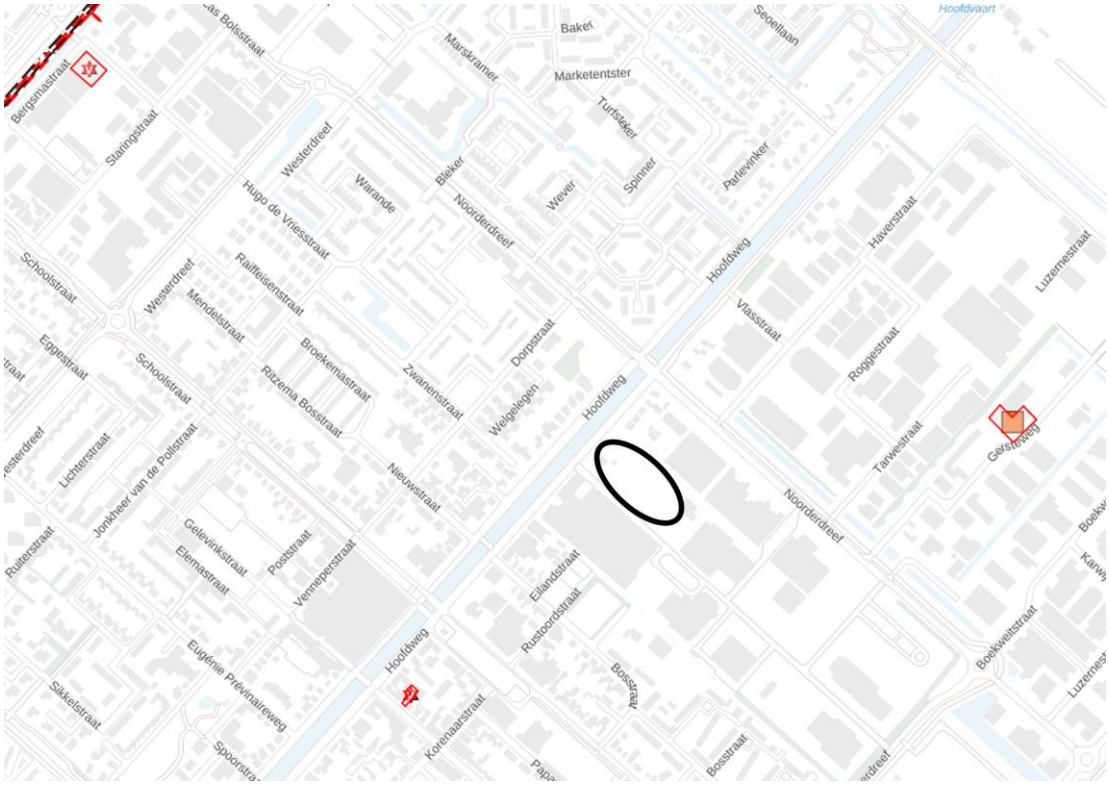
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

5.8.2 Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt, er wordt een beperkt kwetsbare bestemming toegevoegd in dit geval. Daarom dienen de veiligheidsrisico's voor de beoogde ontwikkeling te worden getoetst. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart (Atlas leefomgeving) ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: atlasleefomgeving.nl)

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Er zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Inrichtingen
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen liggen op meer dan 470 en 630 m afstand en vormen daarmee geen belemmering. Ook worden er met onderhavig initiatief geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied enkele buisleidingen zijn gelegen. Er ligt ook een plaatsgebonden risicocontour op deze leidingen. De afstand tot deze leidingen is circa 1.000 m, daarmee vormen deze leidingen geen risico.

5.8.3 Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het onderliggende plan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Wet- en regelgeving

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de

gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

5.9.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied liggen diverse woningen. Wonen is een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Met voorliggend plan wordt een bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt die aan sluit op de bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan. Binnen de aangrenzende bestemmingen zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan. Met het voorliggende plan zal bij deze maximale categorie aangesloten worden. Het is daarbij de verwachting dat het bedrijf dat zich hier gaat vestigen tot een lagere categorie behoort. De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot een verslechtering ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Het voorliggende plan heeft daarnaast geen beperkende functie voor de omliggende bedrijvigheid aangezien er geen zwaardere bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt dan reeds het geval is.

5.9.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Wet- en regelgeving

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer hebben op 6 februari 2018 de geactualiseerde beleidsregel 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' vastgesteld. De basis voor het parkeren zijn de richtlijnen voor parkeren zoals opgenomen in CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren' (2018). Het CROW maakt onderscheid in de stedelijkheidsgraad en de locatie. Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangemerkt als 'sterk stedelijk' omdat het plangebied in Nieuw-Vennep ligt en 'rest bebouwde komt' omdat het plangebied buiten de grote schil om het centrum ligt.

5.10.2 Onderzoek

Voor de berekening van de verkeer- en parkeercijfers zijn de kencijfers van CROW publicatie 381 aangehouden. Bij deze kencijfers wordt een bandbreedte gegeven. In het handboek 'parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' wordt aangegeven dat wanneer het plangebied op meer dan 700 meter van een hoogwaardig openbaar vervoershalte of op meer dan 1200 meter van een treinstation ligt, het maximum van de bandbreedte aangehouden dient te worden. Dit is bij voorliggend plan het geval. Verder wordt er voor het plangebied uitgegaan van een 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

Verkeer
Op basis van de kencijfer van het CROW (publicatie 381) is de verkeersgeneratie per 100 m² bekend voor een bedrijf. Dit is voor de functie 'Kantoor (zonder baliefunctie)' voor een gebied met de kenmerken 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom' 6,5 verkeersbewegingen per 100 m² per etmaal. Voor de functie bedrijf arbeidsintensief is de verkeersgeneratie 10,1 verkeersbewegingen per 100 m² per etmaal.

Functie 'CROW publicatie 381'	Aantal m² bvo	Verkeersgeneratie per 100 m² bvo conform CROW 381	Totaal
Kantoor (zonder baliefunctie)	1.990	6,5	129,4
Bedrijf arbeidsintensief	10.214	10,1	1.031,6
Totaal	12.204		1.161

Volgens bovenstaande tabel zou dit betekenen dat de realisatie van het bedrijfsgebouw een verkeersgeneratie van circa1.161 verkeersbewegingen oplevert. Gezien de ligging van het plangebied aan de gebiedsontsluitingsweg de Hoofdweg die aansluit op de Noorderdreef en de infrastructuur van het bedrijventerrein Spoorzicht is het te verwachten dat het wegennet over voldoende capaciteit beschikt om de extra verkeersgeneratie af te wikkelen.

Parkeren
Het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 en de bijbehorende tabel vervangen alle eerder vastgestelde algemene parkeernormen. Met het handboek en bijbehorende berekeningsblad kan voor benoemde situaties de parkeernorm op eenduidige wijze worden vastgesteld. Grondslag voor het handboek vormen de normen uit de CROW 317, en de lokale situatie. Dit is voor de functie 'kantoor (zonder baliefunctie)' voor een gebied met de kenmerken 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom' een parkeervraag van 1,9 parkeerplaatsen per 100 m². Voor de functie 'bedrijf arbeidsintensief' is de parkeernorm 2,4 parkeerplaatsen per 100 m².

Functie 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'	Aantal m² bvo	Parkeernorm per 100 m² bvo	Totaal
Kantoor (zonder baliefunctie)	1.990	1,9	37,8
Bedrijf arbeidsintensief	10.214	2,4	245,1
Totaal	12.204		283

Dit betekent dat er minimaal 283 parkeerplaatsen nodig zijn bij de voorliggende ontwikkeling. Het terrein biedt voldoende mogelijkheden om de gevraagde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In het voorlopige ontwerp zijn 310 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan de minimale eis van het aantal parkeerplaatsen die nodig zijn voor de voorliggende ontwikkeling.

5.10.3 Conclusie

Het voorliggende plan maakt de bouw van een nieuw bedrijfspand mogelijk, door de sloop van een bedrijfspand, een woning en de wijziging van de bestemming van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Zoals voorgaand is aangegeven is er voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar om te voldoen aan het minimaal gevraagde aantal parkeerplaatsen. Tevens is het de verwachting dat de bestaande infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt om de toename aan verkeersgeneratie te verwerken.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met deze buitenplanse omgevingsvergunning een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Planspecifiek
Initiatiefnemer en de gemeente sluiten een anterieure overeenkomst waarin de exploitatiekosten zijn verzekerd en het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt neergelegd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie
Het voornemen om het voorliggende plan te realiseren is besproken met de aangrenzende bedrijven. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen en zijn de naburige bedrijven positief over de ontwikkeling.