Realisatie bedrijfsgebouw

Scheepsbouwersweg 1, Landsmeer

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum	: 11 december 2024
Project	: Realisatie bedrijfsgebouw Scheepsbouwersweg, Landsmeer
Opdrachtgever	: RSVC
Auteur	: George Beentjes (Beentjes Advies)
Telefoonnummer	: 06-54385588
E-mailadres	: g.beentjes@outlook.com
Status	: V5

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Locatie 5
1.3 Projectbeschrijving 6
1.3.1 Historische schets 6
1.3.2 Bestaande situatie 8
1.3.3 Nieuwe situatie 9
2 Bestemmingsplan 12
2.1 Luijendijk - Zuid 12
2.2 Het Lint 2015 13
2.3 Strijd met de bestemmingsplannen 15
3 Ruimtelijk beleid 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 17
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking 17
3.2 Provinciaal beleid 20
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 20
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 22
3.3 Gemeentelijk beleid 23
3.3.1 Toekomstvisie 2025 23
3.3.2 Welstandsnota 2012 23
4 Omgevingsaspecten 25
4.1 Verkeer en parkeren 25
4.2 Geluid 26
4.3 Externe veiligheid 27

4.4 Milieuzonering 28
4.5 Luchtkwaliteit 30
4.6 Ecologie 31
4.7 Archeologie en cultuurhistorie 34
4.8 Bodemkwaliteit 35
4.9 Waterhuishouding 37
4.10 Duurzaamheid 40
4.11 Kabels en leidingen 40
4.12 Besluit milieueffectrapportage 41
5 Uitvoerbaarheid 43
5.1 Economische uitvoerbaarheid 43
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
6 Conclusie 44

Bijlagen

I. Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Milieuadviseur, 23085, 30 juli 2024
II. Quick scan flora & fauna, BNL advies, 23022.QFF, 9 september 2024
III. Stikstofnotitie, RRA, RRA-2023-008-AER, 9 mei 2024
IV. Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek, HB Advies, 22HB0800, V1, 17 februari 2023
V. Nader bodemonderzoek, HB Advies, 22HB0800-B1, V1, 23 februari 2023
VI. Watertoets, 26 juli 2024
VII. MER- Aanmeldingsnotitie, 19 juni 2024
VIII. Presentatie inloopavond, 6 september 2023
IX. Q&A inloopavond, 6 september 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de Scheepsbouwersweg in Landsmeer bevindt zich een stuk groengebied. Dit groengebied is gelegen tussen bestaande bedrijfspercelen. Vanwege de ligging tussen deze percelen en de goede ontsluitingsmogelijkheden richting de A10 is het voornemen om op de gronden een bedrijfsgebouw op te richten.

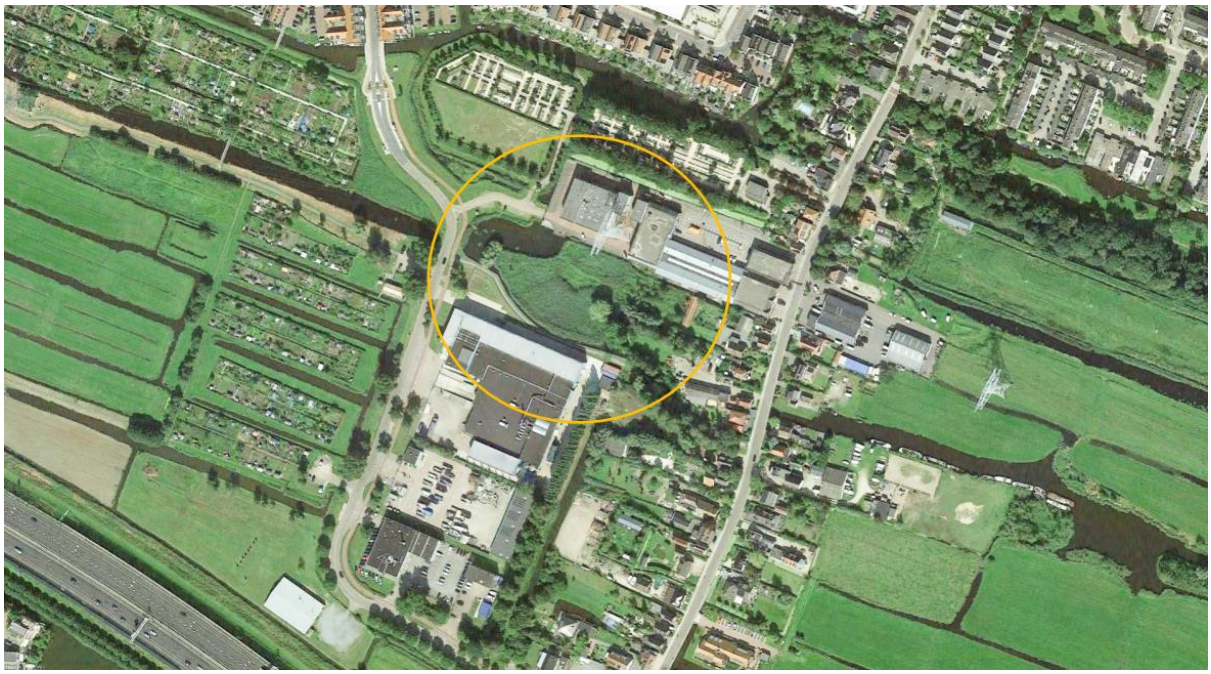
Een bedrijfsgebouw is niet passend in de voor het projectgebied vigerende bestemmingsplannen omdat bedrijfsgebouwen niet zijn toegestaan. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 5 wordt een conclusie getrokken over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de Scheepsbouwersweg in Landsmeer. De projectlocatie bevindt zich ten zuiden van Scheepsbouwersweg 1 en ten noorden van Scheepsbouwersweg 3. Aan de (noord)oostzijde grenst het projectgebied aan het bedrijfsverzamelgebouw op Zuideinde 74 en aan de oostzijde aan woonpercelen die zijn gelegen aan het Zuideinde. Aan de westzijde scheidt een deel water de projectlocatie van de Scheepsbouwersweg. Het projectgebied is circa 5.500 m^2 in omvang. Het betreft perceel kadastraal aangeduid als sectie O, nummer 531, een deel van O 1149 en een deel van A 4551.

De navolgende afbeelding toont de projectlocatie en toont de ligging in de omgeving.



Afbeelding: weergave van de projectlocatie waarop de projectlocatie indicatief met een oranje cirkel is aangegeven

1.3 Projectbeschrijving

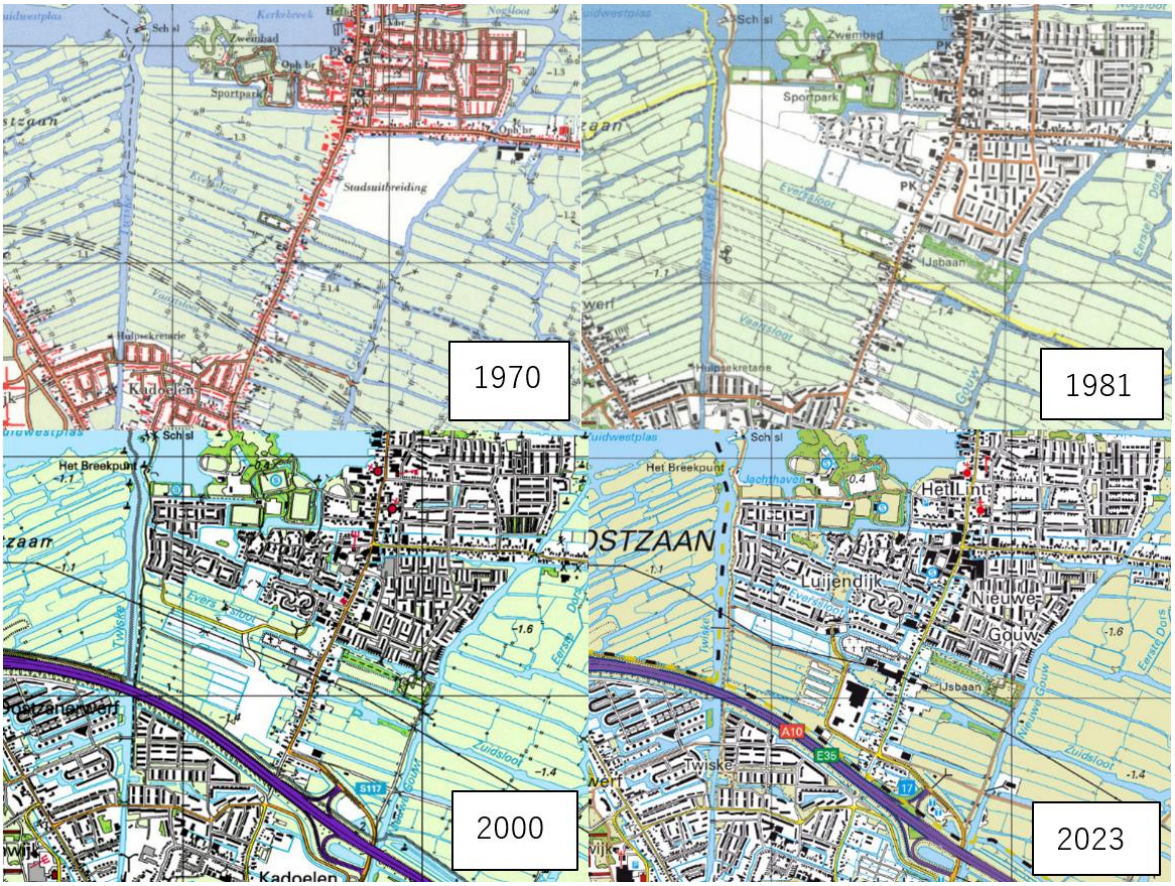
1.3.1 Historische schets

Landsmeer ligt in een waterrijke veenweidelandschap. In sommige delen van het gebied is de waterrijkdom overweldigend. Nergens in Nederland is het land natter dan in het veengebied van de Zaanstreek en van het Ilperveld.

Het huidige patroon van waterlopen in Landsmeer is voornamelijk gevormd door menselijke ingrepen. De eerste bewoners troffen in het natte veengebied enkele natuurlijk gevormde stroompjes aan. Deze zijn nu nog enigszins terug te vinden in de loop van de Nieuwe Gouw en Twiske. Het ontginnen, waarvan aangenomen wordt dat het in de 11e of 12e eeuw is begonnen, geschiedde door het graven van sloten dwars op de ontginningsbasis, de veenstroom. Hierdoor ontstond de voor het Hollandse landschap zo typerende strokenverkaveling. De bewoning is in eerste instantie verspreid langs de gouwen.

In de tweede helft van de negentiende eeuw kwam de beschuitfabricage in de Zaanstreek op. Hierdoor nam de vraag aan eenden- en kippeneieren als grondstof toe. In Landsmeer leidde dit tot een explosieve uitbreiding van het aantal pluimveehouderijen op de lange smalle kavels achter de lintbebouwing. Tientallen jaren lang is Landsmeer als het centrum van de eierhandel beschouwd. Een groot aantal schuren en loodsen is nu nog aanwezig. Toen na de tweede wereldoorlog de scheepsbouw in Amsterdam-noord een grote vlucht nam, werden de eenden- en kippenhouderijen gesloten. In veel voormalige loodsen en schuren voor de pluimveeteelt werden andere bedrijven gevestigd. Na de aanleg van de Coen- en IJtunnel (jaren 60-80) kwamen er veel Amsterdammers

in Landsmeer wonen. Landsmeer kreeg een aantal nieuwe uitbreidingen. Na de annexatie in 1968 van het zuidelijke deel van Landsmeer, werd tussen 1970 en 1972 de wijk Nieuwe Gouw gebouwd.



Afbeelding: ontwikkeling omgeving projectlocatie (bron: Topotijdreis)

In de jaren 90 is in verband met een sterkere milieuwetgeving een aantal bedrijven leeg komen te staan. Deze locaties zijn voor een deel herontwikkeld. De bedrijven zijn deels verplaatst naar het bedrijventerrein aan de Scheepsbouwersweg. Het betreffen bedrijven die door hun omvang en bedrijfsvoering niet meer in het centrum van het dorp thuishoorden o.a. het eierpoederproductiebedrijf Adriaan Goede BV. Ook de gemeentewerf is uit het dorp verplaatst en zit op dit terrein.



Afbeelding: functionele opbouw van de omgeving van de projectlocatie

1.3.2 Bestaande situatie

De projectlocatie is grotendeels groen ingericht en enigszins verruigt met bomen, riet en gras. De projectlocatie wordt grotendeels omsloten door water met uitzondering van de westzijde. Op de navolgende afbeeldingen is te zien dat de projectlocatie periodiek wordt gemaaid. Op de eerste foto die vanaf het noordwesten is genomen (augustus 2022) is te zien dat er veel riet aanwezig is. Op de foto erna uit meer westelijke richting, vanaf de Scheepsbouwersweg (april 2023) is te zien dat het projectgebied is gemaaid.



Afbeelding: zicht op de projectlocatie vanaf de Scheepsbouwersweg ten westen van nummer 1

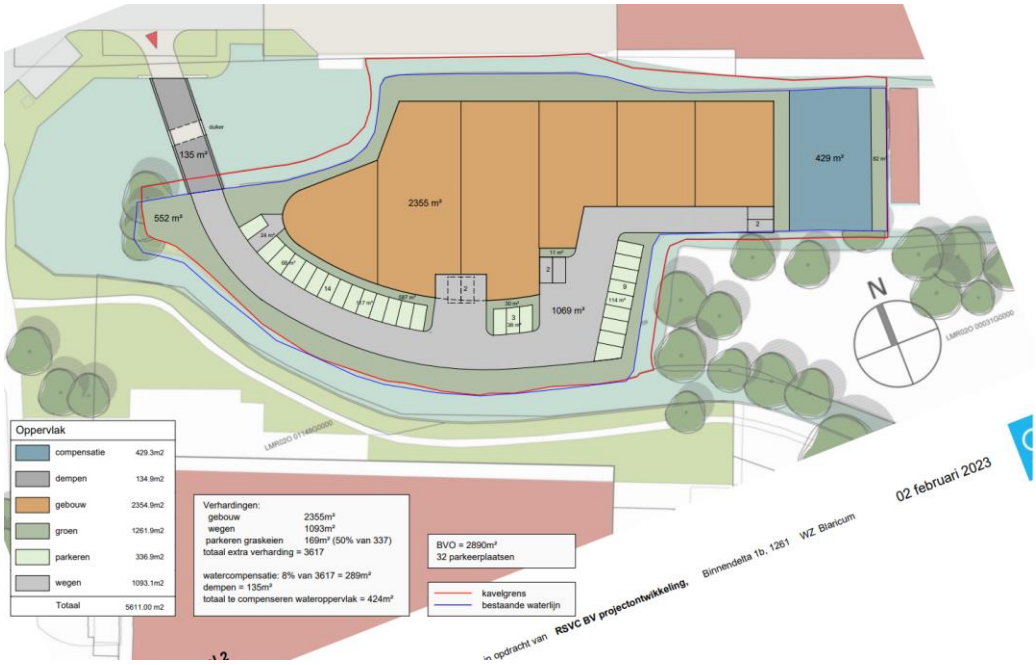


Afbeelding: zicht op de projectlocatie vanaf de Scheepsbouwersweg

Aan de zuidzijde van de projectlocatie is een openbaar pad gelegen (Adriaan Goede pad), die het Zuideinde verbindt met de Scheepsbouwersweg. Er zijn geen noemenswaardige landschappelijke of natuurwaarden aanwezig. De projectlocatie heeft puur een esthetische functie aangezien het niet bereikbaar is.

1.3.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het huidige gebruik als groen en water omgezet naar een bedrijfsperceel.



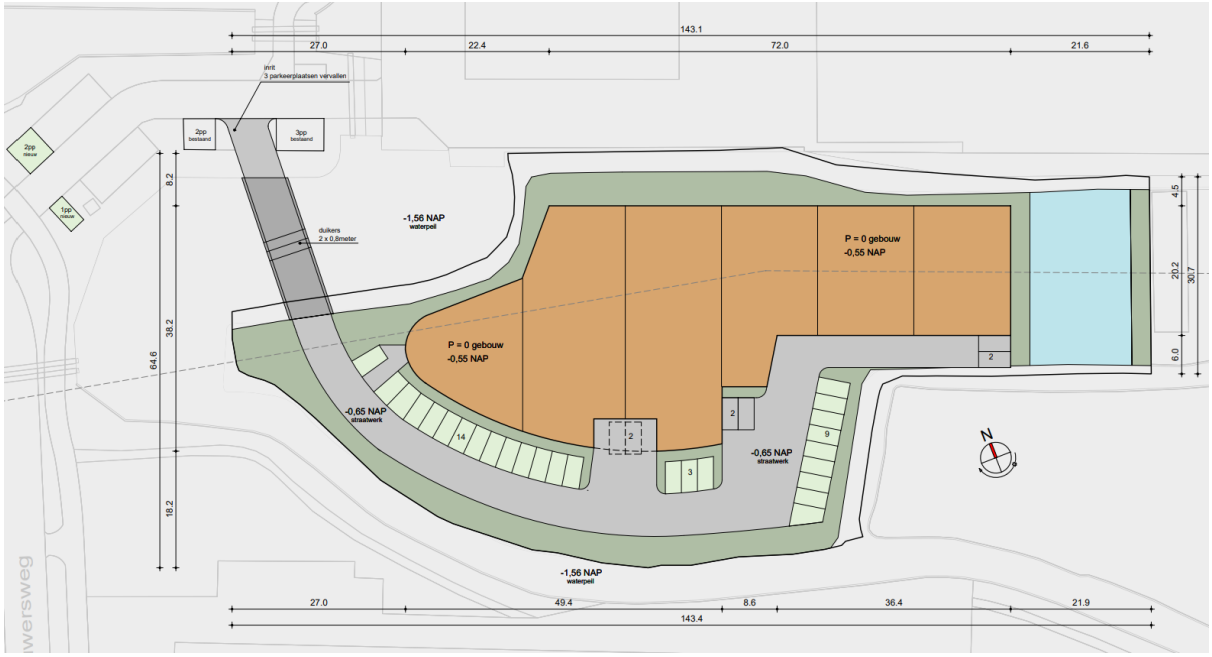
Afbeelding: nieuwe situatie

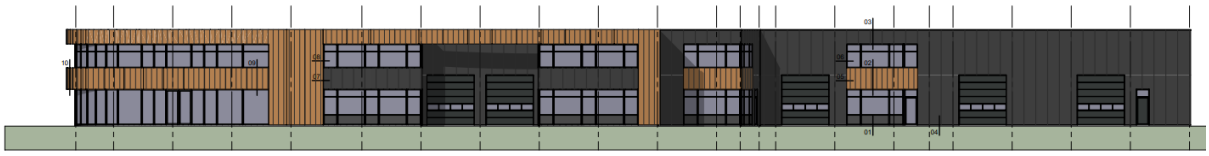
Hiervoor wordt verharding aangebracht en een bedrijfsgebouw met een grondoppervlak van 2.355 m^2. Het gebouw heeft een omvang van 2.890 m^2 BVO. De hoogte van het gebouw bedraagt 8 meter en wordt plat afgedekt. De hoogte sluit aan bij de omringende bebouwing. De navolgende visualisatie laat dit zien.



Afbeelding: visualisatie nieuwe situatie

Er worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd en er wordt een ontsluiting gerealiseerd naar de noordzijde middels een grondwal met duiker richting de Scheepsbouwersweg. Door de aansluiting van de grondwal gaan er 3 parkeerplaatsen verloren, zie navolgende afbeelding. Ter compensatie hiervan worden 3 parkeerplaatsen terug gebracht, zoals ook is te zien op de afbeelding.





Afbeelding: aanzicht voorgevel

In het gebouw wordt een bedrijf gevestigd van maximaal milieucategorie 3.1. Voor een deel is de bedrijfsinvulling concreet: een aannemersbedrijf. Voor een kleiner deel is de invulling nog niet bekend. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met 100 m^2 bvo arbeidsintensief gebruik (zoals een werkplaats) en de rest (2.790 m^2 bvo) arbeidsextensief (zoals opslag).

De invulling met een bedrijfsgebouw geeft een passende invulling aan het projectgebied gezien de aangrenzende percelen. Er is een behoefte aan de bedrijfsbebouwing, hier wordt op ingegaan in paragraaf 3.1.3. Door de invulling op deze plek, aansluitend aan bestaande bedrijfsbestemmingen wordt voorkomen dat gevoelig buitengebied bebouwd raakt.

2 Bestemmingsplan

2.1 Luijendijk - Zuid

Een toets aan het bestemmingsplan is onder voorbehoud mogelijk, omdat op www.ruimtelijkeplannen.nl ter plaatse het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009 zou gelden. De projectlocatie valt echter niet binnen de plangrenzen van de analoge verbeelding.
Evenmin valt het gebied binnen het projectgebied binnen het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid 2013[1]. Voor dit deel is daarom (waarschijnlijk) het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid van toepassing, vastgesteld op 25 november 2008 van toepassing is (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 2009). Er is aan het perceel een bestemming Groen en voor een deel Water toegekend. Er is ook een dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding opgenomen.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Luijendijk-Zuid (2008)

Groen (G) – artikel 2.4
De bestemming Groen is bedoeld voor onder andere plantsoenen, groenvoorzieningen, water en waterberging, voet- en fietspaden en nutsdoeleinden. Deze gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

De bouwregels bepalen dat uitsluitend met de bestemming verband houdende andere bouwwerken zijn toegestaan, met een hoogte van maximaal 2 meter.

[1] Uitzondering hierop vormt het deel aan de noordwestzijde van het projectgebied waar de nieuwe ontsluiting uitkomt bij de ontsluitingsweg tegenover de ingang van de begraafplaats. Hier geldt de bestemming 'Verkeer-Verblijf' en daarin zijn ontsluitingswegen passend en is geen aanlegbepaling opgenomen. Dit is dus passend.

Een bedrijfsgebouw met bijbehorende verhardingen en parkeervoorzieningen is niet toegestaan.

Water (WA) – artikel 2.11
Ter plaatse van de ontsluiting richting de Scheepsbouwersweg geldt de bestemming Water. Deze bestemming is bedoeld voor onder andere waterberging, waterhuishouding en bruggen.

Op de voor water aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en met dien verstande dat oeververbindingen een vrije doorvaarthoogte moeten hebben van tenminste 1.10 meter hoog (gemeten vanaf de waterspiegel) en tenminste 2.50 meter breed.

De specifieke gebruiksvoorschriften bepalen dat het verboden is om het profiel van het wateroppervlak te verkleinen. Er zijn geen aanlegbepalingen opgenomen.

De demping is in strijd met de bestemming.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (L-HV) – artikel 2.16
De voor leiding-hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Wanneer wordt gebouwd ten dienste van een andere bestemming dan Leiding – Hoogspanningsverbinding, dan dient daar binnenplans voor te worden afgeweken op grond van artikel 2.16, lid 2B, mits na overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Er dient binnenplans te worden afgeweken omdat er wordt gebouwd ten behoeve van een bedrijfsfunctie. In paragraaf

Conclusie
De realisatie van het project is niet passend binnen het bestemmingsplan omdat:
- de bestemming Groen geen bedrijfsbebouwing toelaat.
- de bestemming Water geen verkleining van het profiel van het wateroppervlak toelaat.
- er wordt gebouwd ten dienste van een andere functie dan de hoogspanningsleiding.

2.2 Het Lint 2015

Op het oostelijk deel van de projectlocatie is het bestemmingsplan Het Lint 2015 van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 december 2015. Binnen dit bestemmingsplan geldt binnen de projectlocatie de bestemming Wonen – 3, de dubbelbestemming Leiding –

Hoogspanningsverbinding en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3.

Wonen – 3 (artikel 19)
Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Aan het Zuideinde zijn de woningen aanwezig waartoe de woonbestemming behoort. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (artikel 20)
Deze gronden zijn primair bestemd voor (bovengrondse) hoogspanningsverbinding, met een belemmerde strook ter breedte van 36 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding'. Deze aanduiding is niet aanwezig binnen het projectgebied.

De bouwregels bepalen dat er geen bebouwing is toegestaan anders dan ten behoeve van de betreffende dubbelbestemming. Hiervan kan binnenplans worden afgeweken op voorwaarde dat:

a. er geen schade wordt toegebracht aan de hoogspanningsverbinding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
b. hierover vooraf advies is gevraagd van de hoogspanningsverbindingsbeheerder.

Er dient binnenplans te worden afgeweken omdat er wordt gebouwd ten behoeve van een bedrijfsfunctie.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 24)
Deze gronden zijn bedoeld voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer wordt gebouwd over een grotere oppervlakte dan 500 m^2 en een grotere diepte dan 0,35 meter. Dit geldt ook voor het afgraven van gronden.

De genoemde oppervlakte wordt met het initiatief niet overschreden.

Waarde – Archeologie 3 (artikel 25)
Deze gronden zijn bedoeld voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer wordt gebouwd over een grotere oppervlakte dan 2.500 m^2 en een grotere diepte dan 0,35 meter. Dit geldt ook voor het afgraven van gronden.

De genoemde oppervlakte wordt met het initiatief niet overschreden.

Conclusie
Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan Het Lint 2015, omdat:

- de bestemming Wonen – 3 geen bedrijfsbebouwing toelaat
- er wordt gebouwd ten dienste van een andere functie dan de hoogspanningsleiding.

2.3 Strijd met de bestemmingsplannen

De bedrijfsfunctie inclusief bebouwing is niet toegestaan binnen zowel het bestemmingsplan Luijendijk – Zuid als Het Lint 2015. Omdat er een hoofdgebouw wordt gerealiseerd die in strijd is met de gebruiks- en bouwregels dient de uitgebreide procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo te worden toegepast.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Voorliggend project is niet in strijd met één van de nationale belangen die zijn genoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gemeenten moeten op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bij het vaststellen van bestemmingsplannen of afwijkingen van het bestemmingsplan rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn enkele onderwerpen juridisch doorvertaald.

Het voorliggende projectgebied raakt niet aan één van de onderwerpen uit het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien. Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4. Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m^2 (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m^2 (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m^2 (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling

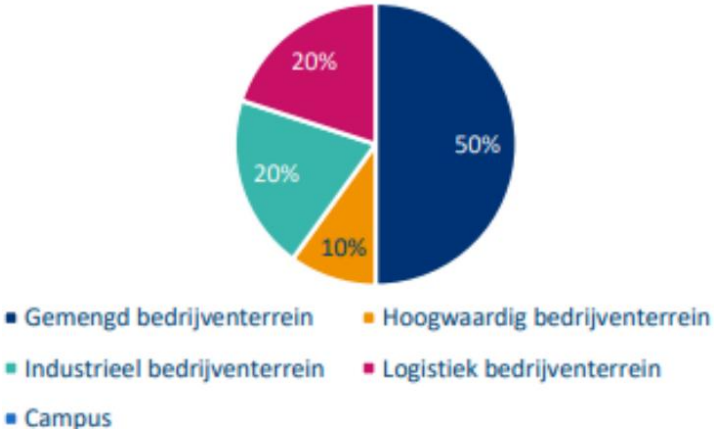
Onderhavig plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 2.890 m^2 bedrijfsbebouwing. Deze ontwikkeling een nieuw beslag op de ruimte en is van een zodanige aard en omvang, dat dit gezien moet worden als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Op 7 september 2022 is een studie Vraagraming Plabeka 2022-2040, Bureau Buiten gepubliceerd, waarin de behoefte aan bedrijven en kantoren voor o.a de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is

ingeschat. Het rapport is aangeboden aan het Plabeka (Platform voor bedrijven en kantoren). Binnen de MRA valt Landsmeer onder het deelgebied Zaanstreek-Waterland.

Een recente analyse (Rienstra, 2022) laat zien dat op nationale schaal ca. 870 ha bedrijventerrein extra nodig is tot 2030, wat voor de MRA (ca. 20% van de nationale economie) zou neerkomen op 174 ha en mogelijk nog een iets kleinere toename in de periode erna tot 2040. Een deel van het planaanbod bedrijventerreinen is al in optie uitgegeven of is gereserveerd. Een deel van 42% van de planvoorraad is (on)betaald in optie of gereserveerd. Hierdoor kunnen op korte termijn kwantitatieve en kwalitatieve tekorten ontstaan.

Voor de MRA wordt tot 2040 een jaarlijkse werkgelegenheidsgroei voorzien van 0,8% tot 1,5%. In totaal komen er tot 2040 naar verwachting 185.700 tot 388.000 banen bij in de regio. De meeste groeit wordt voorzien in de deelregio's Amsterdam en Almere Lelystad. Er is in de MRA tot 2040 een uitbreidingsvraag van 515 ha tot 961 ha aan bedrijventerreinen. Deze uitbreidingsvraag is berekend op basis van een banengroei op bedrijventerreinen van maximaal 29.600 banen en een lichte gewogen afname van het terreinquotiënt. Naast deze uitbreidingsvraag is er door transformatie van bedrijventerreinen naar schatting een vervangingsvraag van 501 ha. Volgens de Monitor Plabeka was er op 1 januari 2022 nog 777 ha harde planvoorraad in de MRA. Uit een inventarisatie door Bureau Buiten blijkt dat daarvan 73 ha reeds is gereserveerd en 209 ha in optie is. Wanneer deze reservering en opties daadwerkelijk leiden tot uitgifte is er van de 777 ha harde planvoorraad 495 ha daadwerkelijk nog beschikbaar. De MRA heeft zodoende onvoldoende planaanbod om tot 2040 in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Het tekort in scenario laag bedraagt 388 ha en in scenario hoog is er 835 ha extra nodig om in de vraag te voorzien. Ingezoomd op de regio Zaanstreek-Waterland wordt tot aan 2040 voor de deelregio Zaanstreek-Waterland een totale ruimtevraag voorzien van 242 tot 286 ha. Daarvan is 61 tot 105 ha het gevolg van de groei van het aantal banen (maximaal +2.900) op de bedrijventerreinen. Een aanzienlijk volume (151 ha) van de totale vraag betreft vervangingsvraag. De deelregio kent volgens de Monitor Plabeka nog een uitgeefbare voorraad van 75 ha. Bijna de helft daarvan is volgens de deelregio echter al gereserveerd of in optie. Als deze reserveringen daadwerkelijk leiden tot gronduitgifte resteert nog een beschikbaar aanbod van 43 ha. Het grootste deel van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen betreft vermoedelijke gemengde terreinen. Ten opzichte van de overige deelregio's bestaat de ruimtebehoefte in Zaanstreek-Waterland voor een relatief groot deel uit industriële terreinen. De toename van de (stads)logistiek en de goede ligging ten opzichte van (de haven van Amsterdam) vraagt ook om ruimte voor logistieke terreinen in de deelregio. De deelregio kent tot 2040 de grootste tekorten aan gemengde bedrijventerreinen maar er zijn ook aanzienlijke tekorten in de overige segmenten.



Afbeelding: verdeling van de vraag naar type segment (bron: Vraagraming Plabeka)

In het document 'Toekomstbestendige bedrijventerreinen MRA, Bedrijventerreinenstrategie en programma Plabeka 4.0a' (januari 2024) wordt bevestigd dat er tot voor enkele jaren geleden een overschot aan bedrijventerreinen in de MRA was. Inmiddels is er een tekort in alle deelregio's en de meeste gemeenten van de MRA. Dit brengt de balans tussen de beoogde groei in inwoners en beroepsbevolking in gevaar. Het Programma Bedrijventerreinenstrategie MRA biedt de mogelijkheden om uitvoering te geven aan de Bedrijventerreinenstrategie MRA. Iedere gemeente en provincie zet in op die activiteiten die passend zijn bij de ambities en het kaderstellende beleid omtrent bedrijventerreinen zoals vastgesteld door de gemeenteraad en provinciale staten. Afgesproken is dat gemeenten en provincie zich gezamenlijk inspannen om het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen te intensiveren, binnen de nader te onderzoeken mogelijkheden die er zijn, met als gezamenlijke ambitie het accommoderen van 10% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen (ca. 160 hectare) door intensivering van het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast zetten gemeenten en provincies zich in om het gemengd stedelijk gebied meer te benutten voor economische functies die daar ruimtelijk passen en thuishoren.

Zowel op het niveau van de MRA als op het niveau van de regio Zaanstreek-Waterland is er dus kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein. Voorliggend project voorziet in een de behoefte die er bestaat. Het gaat bovendien deels om een vervangingsvraag en de projectlocatie leent zich voor zowel logistieke als gemengde bedrijfsdoeleinden zodat ook in kwalitatief opzicht sprake is van behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt

gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
    a. Klimaatverandering: Noord-Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
    b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
    c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

2. Gebruik van de leefomgeving
    a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
    b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
    c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
    d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Beoordeling

Het voorliggende project sluit aan bij de subambitie ‘economische transitie’ aangezien het een economische ontwikkeling is die aansluit bij de plek en past in de behoefte die er is in de regio. Bovendien draagt het bij aan de werkgelegenheid in Landsmeer en de regio.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Beoordeling

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen BSG. De provincie geeft veel vrijheid voor ontwikkelingen binnen BSG. Artikel 6.3 bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming dient te zijn met de in de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Aangezien in paragraaf 3.1.3 is aangetoond dat er behoefte is die wordt onderschreven vanuit de provincie Noord-Holland, wordt voldaan aan deze eis. Overige werkingsgebieden zijn niet relevant voor de voorliggende ruimtelijke afweging.

Geconcludeerd wordt daarom dat het initiatief passend is binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2025

De toekomstvisie Landsmeer 2025 zet de koers uit voor de komende jaren, uitgaande van de eigen kracht van haar inwoners en haar bijzondere ligging. Met passie, ambitie en ondernemerschap. Na een periode waarin de overheid zaken naar zich toetrok, beleid schreef en iedereen vanaf wieg tot het graf verzorgde, hebben in deze visie de burgers, verenigingen en bedrijven gesproken. Ook de organisaties en bestuurders in de regio hebben input geleverd voor de ontwikkelrichting van de gemeente.

De visie beschrijft de belangrijkste thema's voor de toekomst. Het geeft focus, maar is zeker ook prikkelend bedoeld. Het daagt iedereen in en buiten Landsmeer uit om mee te blijven denken en doen om, met behoud van het goede, de grote potentie tot bloei te brengen in de regionale context. De komende jaren gaat de gemeente de krachten verder versterken door te werken aan de volgende drie sporen:

1. Economie, recreatie, toerisme: kleinschalig en focus op innovatie
2. Wonen en leven: goed wonen voor jong en oud in een vitale samenleving
3. Ruimte en mobiliteit: recreatie-knooppunt Landsmeer en ontwikkeling van het groen blauwe landschap

Beoordeling

Het initiatief past binnen de Toekomstvisie omdat er moderne bedrijfsbebouwing gerealiseerd wordt, hetgeen bijdraagt aan de werkgelegenheid en het economisch klimaat. Daarnaast is er geen sprake van de belemmering van een goed woon- en leefklimaat op nabij gelegen woonpercelen, waardoor er geen strijd is met het spoor van 'Wonen en leven'.

3.3.2 Welstandsnota 2012

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De Welstandsnota 2012 gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente het karakter en de diversiteit van de bebouwing in Landsmeer bewaren en stimuleren. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid kan uiteindelijk ook een opstapje zijn naar een intensiever ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Beoordeling

Het voorliggende projectgebied is gelegen in het gebied 'D, Bedrijventerrein Landsmeer' en betreft een regulier welstandniveau. De opbouw van het gebied bestaat uit een doorlopende weg en enkele

dwarsstraten waarlangs bedrijfsgebouwen staan. Bij de entree vanaf het Zuideinde staan ook enkele woonhuizen. De structuur is helder en overzichtelijk. Bij de plaatsing van de gebouwen is gebruik gemaakt van strakke rooilijnen. Het bedrijventerrein biedt plaats aan diverse soorten bedrijvigheid. Net als bij andere bedrijventerreinen is sprake van de typerende karakteristiek van losstaande grootschalige gebouwen die vrij op een kavel staan. De entreezijde van het gebouw is daarbij op de weg gericht.

Hier wordt het welstandsadvies verwerkt wanneer deze gereed is.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Beoordeling verkeer
Voor de verkeersanalyse wordt uitgegaan van de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018). De locatie ligt in rest bebouwde kom, matig stedelijk. De verkeersgeneratie is dan maximaal 10,9 mvt/etmaal/100 m^2 BVO voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf en maximaal 5,7 mvt/etmaal/100 m^2 BVO voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf.

De aanvraag behelst een gebouw met een omvang van 2.890 m^2 BVO. Hiervan is 100 m^2 arbeidsintensief en bezoekersextensief en 2.790 m^2 arbeidsextensief en bezoekersextensief.

Het bovenstaande resulteert in 170 mvt/etmaal. Omgerekend naar een gemiddelde per uur is dit 7 per uur, of 1 per 8,5 minuten. In de praktijk zal de intensiteit in de ochtend- en avondspits op werkdagen het hoogst zijn.

De projectlocatie wordt ontsloten op de Scheepsbouwersweg, dat samen met de IJdoornlaan de belangrijkste ontsluitende wegen voor het verkeer van en naar de wijk Luijendijk-Zuid vormen. De verkeersintensiteit op de Scheepsbouwersweg bedraagt op dit moment ca. 3.900 mvt/etmaal. De toename aan verkeer als gevolg van voorliggende ontwikkeling is niet significant. De Scheepsbouwersweg heeft voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

De aansluiting op de Scheepsbouwersweg is voldoende ingericht zodat afwikkelingsproblemen worden voorkomen. In de ochtend- en avondspits is de kruising Scheepsbouwersweg/ Zuideinde/ IJdoornlaan druk. De toename als gevolg van voorliggend initiatief draagt niet significant bij aan deze drukke periodes. De afwikkeling zal daardoor niet onevenredig worden belemmerd.

Beoordeling parkeren
Voor de parkeervraag wordt getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer. Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein plaatsvindt. Om te bepalen wat de

parkeernorm is wordt eerst bepaald in welk gebiedstype het projectgebied ligt. Dit betreft 'rest gemeente', met een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

Voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf[2] betreft de norm 1,05 parkeerplaats per 100 m^2 BVO. Voor een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf[3] betreft de norm 2,35 parkeerplaats per 100 m^2 BVO.

De aanvraag behelst een gebouw met een omvang van 2.890 m^2 BVO. Hiervan is 100 m^2 arbeidsintensief en bezoekersextensief en 2.790 m^2 arbeidsextensief en bezoekersextensief. Dit resulteert in een parkeervraag van (1 x 2,35 + 27,9 x 1,05=) 32 parkeerplaatsen (afgerond). Deze hoeveelheid parkeerplaatsen kan op eigen terrein worden gerealiseerd.

Als gevolg van de aanlanding van de nieuw te realiseren ontsluiting zullen enkele bestaande parkeerplaatsen verloren gaan. Deze zullen in overleg met de gemeente worden gecompenseerd in de directe nabijheid.

4.2 Geluid

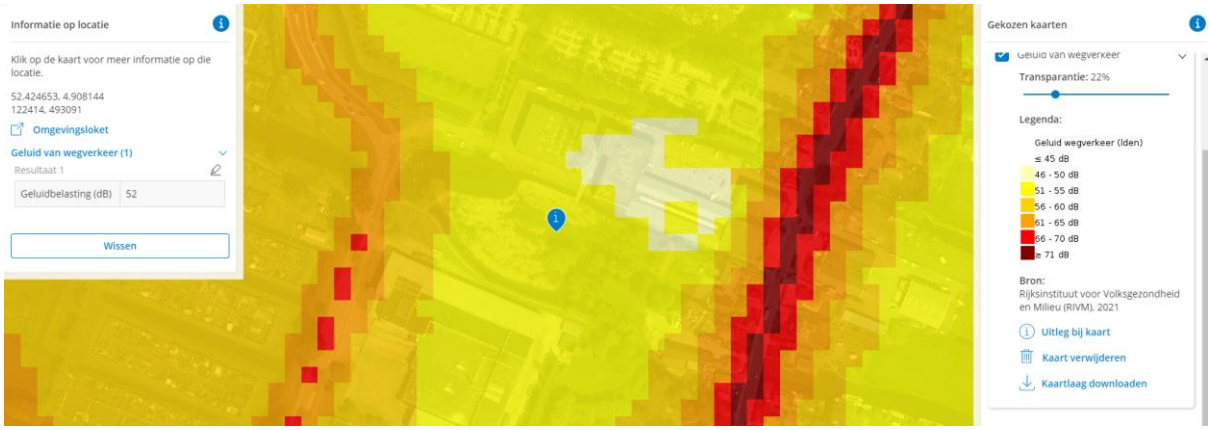
De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderzoek
Het voorliggende project realiseert geen geluidsgevoelige bestemming of functie. Onderzoek op grond van de Wet geluidhinder kan daarom achterwege blijven. Echter is het vanuit een goede ruimtelijke ordening wel relevant om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de personen die aanwezig zullen zijn binnen de projectlocatie.

Om dit te beoordelen is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Deze geeft een indicatie van het geluidsniveau binnen een bepaald gebied. Voor de projectlocatie geldt een indicatieve geluidsbelasting van 51 tot 53 dB. Dit kan worden beoordeeld als een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Als wordt uitgegaan van een karakteristieke geluidwering van gevels van gebouwen van minimaal 20 dB, dan resulteert dit in een binnenklimaat van maximaal 33 dB. Dit is

[2] bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers).
[3] bijvoorbeeld industrie, laboratorium of een werkplaats (relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers).

conform het Bouwbesluit. De navolgende afbeelding toont de kaartweergave ter plaatse uit de Atlas Leefomgeving.



Afbeelding: geluidssituatie ter plaatse (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Om te bepalen of er sprake is van veiligheidsrisico's wordt per potentieel gevaar opleverende activiteit (Inrichtingen, buisleidingen, vervoer over de weg) gekeken naar de aanwezigheid daarvan in de buurt van het projectgebied en daarna naar het eventuele plaatsgebonden- en groepsrisico.

Aan de hand van de Atlas Leefomgeving, kan worden gesteld dat het plangebied - en de omgeving daarvan – niet valt binnen een Plaatsgebonden Risico contour (PR) of binnen het invloedsgebied van een inrichting, buisleiding of transportroute. Dit houdt tevens in dat het Groepsrisico (GR) van die activiteiten niet nader hoeft te worden beschouwd. Wel ligt de A10 nabij en deze is opgenomen in het Basisnet. De afstand bedraagt meer dan 300 m, terwijl het invloedsgebied – doorgaans- 200 m bedraagt, en daar kan voor de A10 volgens de commissie mer ook van worden uitgegaan[4]. Zodoende is van onaanvaardbare risico's geen sprake. Op navolgende afbeelding zijn daarnaast

[4] https://commissiemer.nl/projectdocumenten/00006126.pdf

ook enkele benzinestations te zien waar ook LPG wordt verkocht (cirkels). Deze vormen gezien de grote afstand tot het plangebied ook geen belemmering.

Het naastgelegen bedrijf Adriaan Goede heeft een ammoniakkoelinstallatie. Deze installatie heeft geen risico-contouren die van invloed zijn op het plangebied.



Afbeelding: weergave risicobronnen externe veiligheid (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen gevoelige functies (woningen) en milieubelastende functies (bedrijven) dient milieuzonering te worden toegepast.

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende functies en gevoelige functies worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen.

Beoordeling

Voor de beoordeling wordt de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering toegepast. Deze brochure geeft richtafstanden tussen milieubelastende- en gevoelige functies. Er zijn twee gebiedstypen die kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de richtafstanden: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid is als gemengd gebied te typeren. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. De navolgende afbeelding toont de richtafstanden.

Milieucategorie	Richtafstand woonom-geving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Afbeelding: richtafstanden milieuzonering

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De locatie is gelegen in gemengd gebied. Er komen bedrijven voor, een begraafplaats, een volkstuinencomplex en woningen. Met voorliggende afwijking van het bestemmingsplan worden bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. In gemengd gebied dient dan een afstand van 30 meter worden aangehouden tot de gevels van woningen (vergunningsvrij aanbouwen aan de woningen meegerekend). Over het algemeen is het milieuaspect geluid bepalend. Voor aannemersbedrijven is dit het geval. De dichtstbijzijnde woning betreft Zuideinde 80, op ca. 42 m. Er kan daarom gemotiveerd worden gesteld dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare milieuoverlast. Met een onderzoek is hier nader op ingegaan. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van een simulatie van een representatieve bedrijfssituatie van een aannemersbedrijf is in het onderzoek bepaald wat het langtijdgemiddelde en de maximale geluidsbelasting is op

omliggende gevoelige functies. Bij de omliggende woningen bedraagt de langtijdgemiddelde geluidsbelasting maximaal 46 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 2) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Bij de omliggende woningen bedraagt de maximale geluidsbelasting maximaal 69 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 2) uit de VNG-publicatie. De nieuwe bedrijfsfunctie binnen de projectlocatie is dan ook te realiseren. Omgekeerd betreft een bedrijf geen milieugevoelige functie. Zodoende werpt het onderwerp bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij kruimelgevallen komt de toetsing van effecten op de luchtkwaliteit eigenlijk niet aan de orde, maar toch wordt er hierna op ingegaan.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NOx, SO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Verkeersbewegingen

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Beoordeling

Om te beoordelen of er sprake is van een ontwikkeling die NIBM is, is de NIBM-tool ingevuld. Het resultaat is hierna weergegeven. Uit de NIBM-tool blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	170
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,27**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding: NIBM-tool ingevuld voor voorliggend initiatief

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Ecologie

Er 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.

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. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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 de Omgevingsverordening van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Onderzoek beschermde soorten

In verband met de wijziging van het gebruik en de bouwwerkzaamheden is door BNL advies een quick scan ecologie uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op 14 februari 2023 is door een ecoloog een bezoek gebracht aan het projectgebied. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken.

Het projectgebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht. Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden wordt niet nodig geacht door het ontbreken van een geschikt habitat.

<u>Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)</u>

Het projectgebied (de aangrenzende bebouwing en aanwezige bomen) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder grote bonte specht, groen specht, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt

(werkzaamheden aan- en direct nabij bebouwing) dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig/ bewoond zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecoloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het projectgebied (de bebouwing en beplantingen binnen- en nabij het plangebied) is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bijgebouwen en in de hagen, bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen- en nabij het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecoloog inschakelen. De voorgenomen ontwikkeling kan niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel is het belangrijk om m.b.t. de rugstreeppad maatregelen te nemen. Bij aanvang van de werkzaamheden, het opspuiten van terrein met zand, ontstaat er namelijk een goed habitat voor de rugstreeppad. Het vernietigen of verstoren van voortplantingsverblijfplaatsen of exemplaren van deze streng beschermde rugstreeppad betreft een overtreding van de Wet natuurbescherming. Wanneer wordt voorkomen dat plassen ontstaan of rugstreeppad zich kan vestigen in het plangebied, wordt een overtreding voorkomen. Met een amfibieënscherm kan in veel gevallen verhinderd worden dat de rugstreeppad het plangebied binnenkomt. Ook is het mogelijk om het ontstaan van tijdelijke plassen te voorkomen of deze te dempen voordat de soort kans ziet om hierin eieren af te zetten.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat binnen het deel van de te ontwikkelen kavel. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Holland een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden

voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aandachtspunten met betrekking tot aanleg toegangsweg en plaatsen duiker

Er is ook aandacht besteed aan de realisatie van de grondwal die dient als toegangsweg, waarin een duiker wordt gerealiseerd. Belangrijk is om te zorgen dat gedurende de aanleg van de toegangsweg en het plaatsen van de duiker, er verbinding blijft bestaan tussen de twee waterdelen. Dit om migratie en vluchtroutes open te houden voor diverse soorten. Ook dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen globaal van maart t/m augustus) aangezien water- en rietvogels de oevers en rietvegetatie graag gebruiken om te broeden.

Gebiedsbescherming

Het gebied ligt op ruim 1 kilometer van het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, zodat op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen externe effecten zijn, zoals trilling of verstoring. Voor een eventuele toename van stikstofdepositie is dit geverifieerd met een stikstofberekening, waaruit blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied. Deze is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leidt het beoogde plan niet tot effecten op deze gebieden. Ook is er geen sprake van Bijzonder Provinciaal Landschap.

Conclusie

Er vindt als gevolg van de werkzaamheden geen aantasting van belangrijke ecologische waarden plaats. Er zal gewerkt worden conform de aanwijzingen die zijn gegeven voor de werkzaamheden ten behoeve van de grondwal met duiker. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Beoordeling
Er gelden dubbelbestemmingen voor Waarde-Archeologie 1,2 en 3. De verschillende categorieën staan voor verschillende verwachtingen op de vondst van archeologische relicten. In het geldende bestemmingsplan Luijendijk-Zuid komen geen archeologische dubbelbestemmingen voor. Er kan daarom gekeken worden naar archeologische verwachtingskaarten, maar die zijn ook niet beschikbaar. Wanneer gekeken wordt naar de omgeving, geldt vooral de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (bestemmingsplan Het Lint). Deze is daarom opgenomen. In de naast gelegen bestemmingsplannen is een deel van een cirkel te zien met dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1. Wanneer deze cirkel afgemaakt wordt, valt een deel daarvan in het plangebied. Daarom is voor het deel dat binnen die fictieve cirkel valt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 opgenomen. De bebouwing wordt grotendeels gerealiseerd binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Op deze gronden is geen onderzoek nodig indien minder gebouwd wordt dan 2.500 m^2 . Daar is sprake van, de maximale bebouwing die wordt toegestaan, bedraagt 2.355 m^2. Een deel valt op gronden met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2, waar een ‘grens’ van 500 m^2 geldt. Er wordt in dit deel echter niet meer gebouwd dan die grens. Tot slot geldt voor een klein deel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1, waar een grens van 50 m^2 geldt. In dit deel wordt echter niet gebouwd.

De hoeveelheid water dat wordt gerealiseerd bedraagt minder dan de verstoringsgrenzen die ter plaatse gelden voor aanlegactiviteiten (2.500 m^2 en 500 m^2). De verhardingen die worden aangelegd bedragen minder dan 2.500 m^2 en gaan niet dieper dan 0,35 meter en daarvoor is onderzoek derhalve ook niet nodig.

Er is zodoende geen archeologisch onderzoek nodig. Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel ‘meldingsplicht’, zoals vastgelegd in Artikel 5.10.

Cultuurhistorie
In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast.

Conclusie
Er vindt geen aantasting plaats van archeologische- of cultuurhistorische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.8 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. In voorliggend geval wordt het gebruik van de gronden gewijzigd van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit is daarom benodigd.

Beoordeling

Om te beoordelen of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit dit onderzoek komt het volgende naar voren:

Aangezien op de locatie een sterke verontreiniging met asbest en zware metalen aanwezig is, zijn ten behoeve van de voorgenomen overdracht en bouwwerkzaamheden mogelijk financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Aanbevolen wordt:

- Een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de verontreiniging met zware metalen op de onderzoekslocatie. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen (meer dan 25 m^3 grond boven de I-waarde).
- Als men ter plaatse van de verontreiniging met asbest en mogelijk zware metalengraafwerkzaamheden en derhalve een sanerende actie zal gaan uitvoeren, een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) op te stellen. De BUS-melding dient vervolgens ter goedkeuring overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie "onaangetast" blijft, behoeft er formeel gezien (uitgaande van het ontstaan van de verontreiniging voor 1987) geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd.

Dit nadere onderzoek heeft plaatsgevonden en is tevens toegevoegd als bijlage. Uit het nader bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond van de boringen maximaal licht verontreinigd zijn met zware metalen. In het voorgaande onderzoek was reeds aangetoond dat ter plaatse van de boringen 01, 05, 08, G17 en G18 sterke verontreinigingen met zware metalen aanwezig zijn. Op basis van ervaringsfeiten kunnen concentraties aan zware metalen op korte onderlinge afstand sterk variëren. De sterke verontreinigingen zijn aangetroffen in de oostelijke zone van het projectgebied, in grondstroken aangrenzend aan de watergang. Met onderhavig onderzoek is aangetoond dat de sterke verontreinigingen op een groot deel van het terrein niet worden aangetroffen. Ondanks dat de exacte omvang van de sterke verontreinigingen middels het onderzoek niet kan worden bepaald kan gesteld worden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen (> 25 m^3 boven de Iwaarde). Tevens was reeds eerder vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

De oorzaak van de aangetoonde verontreinigingen in de bodem is niet bekend. Mogelijk hangen de verontreinigingen samen met de voormalige bebouwing en gebruik van de locatie of opgebracht slib vanuit de aangrenzende watergang. Wanneer de verontreiniging is ontstaan is evenmin bekend. Vooralsnog geldt als uitgangspunt dat dit voor 1987 is ontstaan en derhalve geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging. Gezien het huidige gebruik (braakliggend) is naar verwachting geen sprake van humane of ecologische risico's.

Als men ter plaatse van de sterke verontreiniging met zware metalen en asbest graaf-, ophoog-, of afdekwerkzaamheden en derhalve een sanerende actie zal gaan uitvoeren, dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) te worden gedaan. De BUS-melding dient ter goedkeuring overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie "onaangetast" blijft, behoeft er formeel gezien (uitgaande van het ontstaan van de verontreiniging voor 1987) geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd.

Er wordt een BUS-melding gedaan. Voor de uitvoerbaarheid van het project vormt de milieuhygiënische bodemgesteldheid geen belemmering.

4.9 Waterhuishouding

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water', het Deltaprogramma 2015: 'Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen zijn er op (deel)stroomgebiedniveau plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027. Het NWP is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Provinciaal beleid

Op 31 januari 2022 heeft Provincie Noord-Holland het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 (Regionaal Waterprogramma) vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen. Het Regionaal Waterprogramma is opgebouwd uit een drietal deelprogramma's. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen, dat samen met andere partijen wordt uitgevoerd. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met zijn partners zijn waterbeleid op lange termijn (Deltavisie 2012). De Deltavisie is vertaald in het Waterplan 2022-2027 (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap zijn koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werkt. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Het Hoogheemraadschap beschikt over een Waterschapsverordening die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. De Waterschapsverordening bevat de regels die het hoogheemraadschap hanteert om de watergangen, waterkeringen en wegen binnen het beheergebied te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels. In het Omgevingsloket zijn deze regels in te zien onder het onderdeel "Regels op de kaart". Via de Vergunning check is op dezelfde website te controleren of er een vergunning of melding nodig is voor bepaalde activiteiten.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Watercompensatie

Dempingen dienen 1 op 1 gecompenseerd te worden. Voor de extra verhardingen is een compensatiepercentage van 8 % gehanteerd, conform een eerdere ontwikkeling om het terrein. In beginsel hanteert het HHNK een hogere compensatienorm van 12 %. Het HHNK geeft aan dat wanneer het kavel 1,0m boven waterpeil (NAP -1,56) komt te liggen, coulanter met watercompensatie kan worden omgegaan.

Het ophogen van het kavel is geotechnisch beoordeeld. De kruin van de Scheepsbouwersweg is t.h.v. het kavel ingemeten op -0,65 NAP. De bovenzijde straatwerk op het terrein is -0,65 NAP. Het peil van het te realiseren gebouw is -0,55 NAP. Hieruit volgt dat de buitenruimte van het kavel bijna 1 meter boven NAP komt te liggen en het gebouw 1 meter boven NAP.

Toename verhardingen:

- Gebouw: 2.355 m^2
- Wegen: 1.093 m^2
- Parkeren graskeien 337 m^2 x 50 %: 169 m^2

Het totaal aan extra verharding bedraagt 3.617 m^2. Voor de watercompensatie wordt nu dus uitgegaan van 8 %, vanwege de ophoging van het kavel. De watercompensatie bedraagt (8 % van 3.617 m^2): 289 m^2. Daarnaast wordt er 135 m^2 gedempt. In totaal dient er daarom 424 m^2 te worden gecompenseerd.

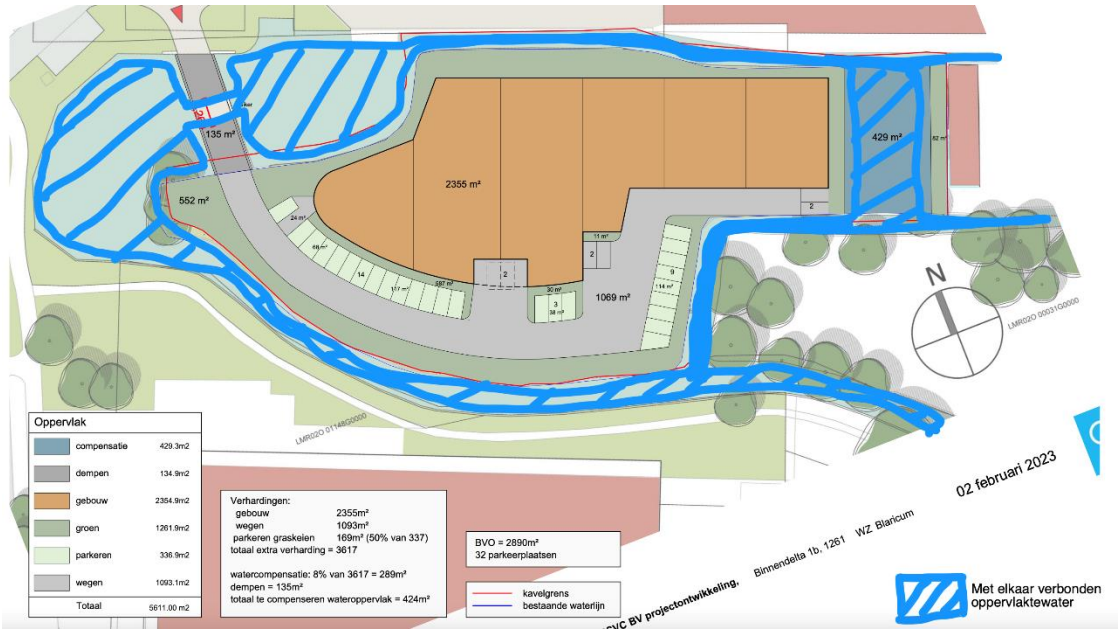
De watercompensatie is gezocht in de oevers van het perceel en voor het resterende gedeelte in de oostelijke uitloper waar het grenst aan de woonbebouwing van het Zuideinde. Er is een watervergunning nodig op basis van de Keur. Deze watervergunning wordt verleenbaar geacht.

Toepassing dam met duiker

Het inpassen van een dam is in lijn met de waterverbindingen in de directe omgeving. Bij de omliggende wegen/kavels is verbinding van de waterloop ook met duikers gerealiseerd. In de te realiseren dam worden dan ook duikers (2 x 0,8m) toegepast. Financieel is een brug bovendien niet haalbaar.

Waterkwaliteit

In het plan is verder geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Bovendien wordt met de duiker in de dam voorkomen dat er stilstaand water wordt gerealiseerd. Navolgende afbeelding toont een schetsweergave van hoe het oppervlaktewater rondom het kavel in verbinding staat. Het compensatiedeel wordt verbonden met de bestaande waterlopen aan de noord- en zuidkant. Door de duiker staat alles met elkaar in verbinding. Dit ten gunste van de doorstroming, waterkwaliteit en bereikbaarheid.



Afbeelding: verbinding water in de directe omgeving

Waterkeringen

Er is geen sprake van een (beschermingszone van een) waterkering binnen het projectgebied.

Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering. Daarmee werpt het aspect water geen belemmering op.

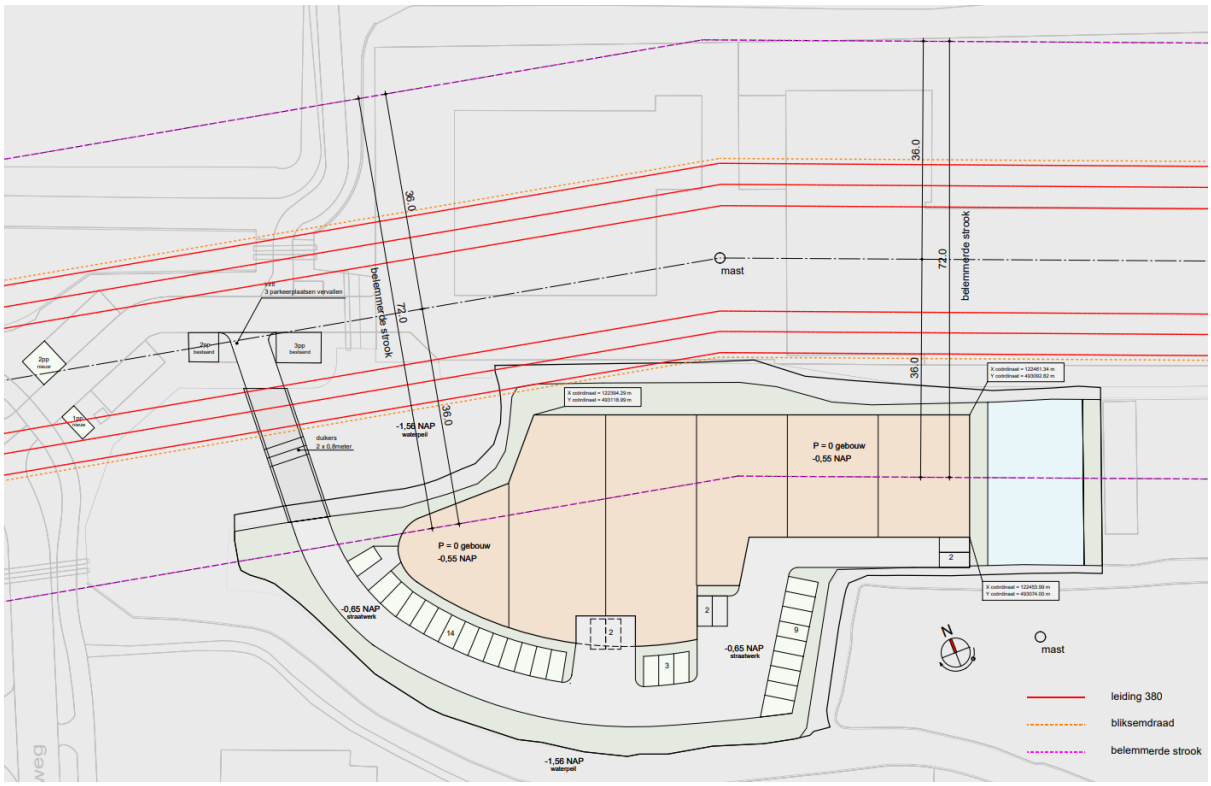
4.10 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid wordt voldaan aan de wettelijk vereiste zaken. Het dak biedt mogelijkheden voor de plaatsing van zonnepanelen.

4.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het project. Wel is een hoogspanningsverbinding aanwezig, die planologisch is beschermd (zie ook paragraaf 2.1). Met de leidingbeheerder zal afstemming worden gezocht in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

De navolgende afbeelding toont de nieuwe situatie in relatie tot de belemmeringenstrook van de 380 kV hoogspanningsverbinding. Met Tennet wordt de bouwhoogte afgestemd ten opzichte van NAP, inclusief zaken bovenop het dak zoals ventilatorkokers, zonnepanelen en installaties. Het peil van het gebouw ligt op -0,55 NAP. Het gebouw komt daarmee op +7,45 NAP.



Afbeelding: nieuwe situatie in relatie tot 380 kV-leiding en belemmeringenstrook

4.12 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol. Het is in ieder geval niet relevant of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Beoordeling

Het project voorziet in het realiseren van maximaal 2.890 m^2 bvo bedrijvigheid. Het gaat om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage: categorieën D 9 en D 11.2. De omvang van de ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden die gelden voor beide categorieën. Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.- beoordeling, maar een vormvrije

m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. In de herziene m.e.r.-richtlijn die per 7 juli 2017 in werking is getreden betekent dit o.a. dat een MER-aanmeldingsnotitie dient te worden opgesteld.

Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing is een MER-aanmeldingsnotitie waarin wordt beoordeeld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aan de orde zijn en dat daarom geen m.e.r.-beoordeling benodigd is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van een grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In voorliggend geval is er sprake van kosten van behandeling van de omgevingsvergunning en van het regelen van de eigendomspositie van de dam met duiker. De gemeente neemt de dam met duiker niet in eigendom in verband met beheer en onderhoudskosten. Er wordt daarom een recht van opstal gevestigd.
Ook worden er afspraken vastgelegd over de compensatie van de parkeerplaatsen bij de aanlanding van de dam en de kosten die daaraan vast zitten. Daarom wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin deze zaken worden vastgelegd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een afwijking van het bestemmingsplan die onder de uitgebreide procedure valt, wordt voorbereid met een ter inzagelegging van het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende zes weken kan eenieder zienswijzen indienen. Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen staat vervolgens beroep en hoger beroep open.

Op 6 september 2023 is een inloopavond georganiseerd om de omgeving te informeren over het initiatief. Bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing is de presentatie die tijdens deze avond is getoond en de vragen en antwoorden van deze avond.

6 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpen geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd of is gemotiveerd waarom geen belemmeringen zijn te verwachten.

Het initiatief is een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling om de volgende redenen. Er is een behoefte aan gronden ten behoeve van bedrijvigheid. De realisatie op gronden binnen BSG die zijn gelegen tussen bestaande bedrijfsfuncties biedt hiervoor een stedenbouwkundige basis. Het bestaande groen heeft geen bijzondere landschappelijke functie. Er is geen sprake van een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige functies.