

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning Kruizemuntweg 27

Naar aanleiding van de tervisielegging van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op het perceel Kruizemuntweg 27 te Rijsenhout (zaaknr. 242153; OLO-2647967) heeft de stichting Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) een zienswijze ingediend. In het onderstaande wordt per onderwerp gereageerd op deze zienswijze.

1. Overeenkomst gemeente / SGN

SGN betoogt dat het ontwerpbesluit in strijd is met een overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SGN.

Reactie:

De overeenkomst tussen gemeente en SGN vormt geen toetsingskader voor het onderhavige besluit. Dit is alleen anders indien die overeenkomst een evidente privaatrechtelijke belemmering zou vormen voor de uitvoering van het plan. Van een zodanige belemmering is niet gebleken.

2. Strijd met Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer

SGN betoogt dat de gronden waarop het bouwplan is voorzien zijn aangeduid als een bestaand grootschalig glastuinbouwgebied. Daarmee is het bouwplan volgens SGN in strijd.

Reactie:

De projectlocatie ligt in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer in categorie 1 'bestaand grootschalig glastuinbouwgebied'.

Op pagina 28 van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer is het volgende vastgelegd:

'De teelt in deze gebieden is primair met daarnaast ruimte voor glasgebonden veredeling. De planologie is hierop geënt. Voor verdelingslaboratoria en verwante bedrijfsgebonden logistieke en andere functies is ruimte. Handhaving van de bestemming is (zoals in elk glastuinbouwgebied) zeer belangrijk om het gebied als concentratiegebied te behouden. Indien nodig wordt bekeken wat nodig is aan investeringen in waterberging, voorziening en infrastructuur.'

'mogelijke instrumenten (categorie 1) Investeren in duurzaamheid: warmtenet en/of geothermiebron, CO2 net'

Op grond van de Ruimtelijke Visie is de teelt primair maar is ook ruimte voor glasgebonden veredeling en verwante bedrijfsgebonden logistieke en andere functies. Ook investeren in duurzaamheid is een van de ambities die behoort bij categorie 1.

In de ruimtelijke onderbouwing is het volgende vastgelegd:

'Het project behelst een aan glas gelieerd bedrijf dat zijn activiteiten van twee locaties samenvoegt. Het bedrijf is nu al gevestigd aan de Kruizemuntweg en verzorgt een ketenfunctie voor de glastuinbouw zoals de "inpak, ompak, koeling en opslag van agrarische goederen zoals bloemen, planten, groente en fruit'. De activiteiten op de locatie bij de bloemenveiling in Aalsmeer worden bij de locatie Kruizemuntweg gevoegd. Hiervoor doet het bedrijf de nodige investeringen op het perceel

door de bestaande verouderde bebouwing te slopen en nieuwe moderne bebouwing neer te zetten. Het bedrijf maakt zo haar bedrijfsvoering efficiënter en robuust naar de toekomst toe. Ook wordt gedacht aan het opwekken van duurzame energie op het perceel ten behoeve van de bedrijfsvoering. Op deze manier wordt bijgedragen aan de verduurzamingsambities. Het project past in de Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2015-2025.'

De nieuwbouw wordt verwarmd en gekoeld door warmtepompen (lucht – lucht). Omdat er geen gasaansluiting nodig zal zijn voor de nieuwbouw, levert deze oplossing een CO2-reductie.

Het bouwplan voldoet aan de Ruimtelijke Visie, nu hierin ook ruimte wordt geboden voor verwante bedrijfsgebonden en andere functies. Ook wordt bijgedragen aan de verduurzamingsambities.

3. Besluit m.e.r.

SGN geeft aan dat niet aan het Besluit m.e.r. is getoetst.

Reactie:

In de Ruimtelijke Onderbouwing is onderbouwd dat er voor dit project geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een separate aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling bij de Omgevingsdienst ingediend. Dit heeft geleid tot het m.e.r.-beoordelingsbesluit van 19 april 2019 (zie bijlage). Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapport.

4. Gevaarzetting explosieven

SGN geeft aan dat er een risico is op de aanwezigheid van explosieven.

Reactie:

In opdracht van Xpol wordt een uitgebreid explosievenonderzoek verricht. De uitkomsten daarvan worden gedeeld met de gemeente. Verdachte objecten zullen worden benaderd en - zo nodig - worden geruimd. Veiligheidsrisico's worden op deze wijze geminimaliseerd.

5. Financiële uitvoerbaarheid

SGN betoogt dat de financiële uitvoerbaarheid niet is aangetoond. De aanvrager van de omgevingsvergunning is niet de eigenaar. Verder zou niet duidelijk zijn op basis van welke gegevens geconcludeerd kan worden dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

Reactie:

K.G. van Vliet Holding B.V. is de eigenaar van de grond en is als ontwikkelaar bij de aanvraag van Xpol betrokken. Verder is tussen de gemeente en K.G. van Vliet Holding in het kader van het kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. De exploitatiebijdragen zijn voldaan op 18 augustus 2018. Er is geen reden om aan te nemen dat het project niet zou kunnen worden uitgevoerd.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking

SGN betoogt dat de behoefte aan de voorziene ontwikkeling niet is aangetoond. Niet duidelijk wordt waarom de voorziene huurder niet elders terecht kan, dan wel op de huidige locaties kan blijven functioneren.

Reactie:

In paragraaf 3.2.2. van de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing wordt uitvoerig ingegaan op eventuele alternatieven voor de voorziene ontwikkeling en wordt gemotiveerd waarom deze alternatieven niet toereikend zijn.

7. Duurzaamheid / aanleg zonnepark

SGN geeft aan dat duurzaamheid een belangrijk aspect is maar dat niet is hard gemaakt dat de bedachte maatregelen zoals een zonnepark daadwerkelijk zullen worden verwezenlijkt op de onbebouwde gronden. Ook vraagt SGN zich af hoe de realisatie van een zonnepark in verhouding staat tot het uitbreidingspotentieel.

Reactie:

Aan de achterzijde van het perceel, langs de A4 is in het bestemmingsplan 'Rijsenhout glastuinbouw', vastgesteld op 29 januari 2014, een 'wro-zone - wijzigingsgebied 8' opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk een zonnepark te ontwikkelen door de bestemming te wijzigen in 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf — zonnepark'. Het staat niet vast dat er ook daadwerkelijk een zonnepark komt op deze onbebouwde gronden, maar de mogelijkheden hiertoe zullen in de toekomst nader worden onderzocht.

De verduurzaming ziet echter niet uitsluitend op de aanleg van een zonnepark. In de GRO is onder meer het volgende vermeld:

'Daar komt bij dat het bedrijf sterk bijdraagt aan een verduurzaming van de glastuinbouwsector. De "Inclusive Business Method" draagt bij aan reductie van verpakkingsmateriaal, een lager energieverbruik en CO2 uitstoot en een lagere productuitval door kortere keten van kweker tot klant. Hiervoor heeft het bedrijf duurzame strategische samenwerkingen met kwekers en kwekersverenigingen in de regio. Door het versterken en samenvoegen van de activiteiten op de locatie aan de Kruizemuntweg kan het bedrijf dit verder uitbouwen.'

Zoals eerder vermeld zal de nieuwbouw verwarmd en gekoeld worden door middel van warmtepompen (lucht – lucht). Omdat er geen gasaansluiting nodig zal zijn voor de nieuwbouw, levert deze oplossing een CO2-reductie.

8. Inrichting groenblauwe zone

SGN betoogt dat de inrichting van de groenblauwe zone niet is gegarandeerd. Verder geeft SGN aan dat de realisatie van de groenblauwe zone wel als harde verplichting aan SGN wordt opgelegd.

Reactie:

In het project wordt het nieuwe water gerealiseerd langs de bestaande watergang op de perceelsgrens om een groot ruimteverlies op het agrarisch perceel te voorkomen. Hierdoor blijft dit deel van het perceel (in privaat eigendom) bruikbaar voor het telen van gewassen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn er geen gevolgen verbonden aan deze keuze van de initiatiefnemer.

9. Actueel bodemonderzoek ontbreekt

SGN betoogt dat aan het besluit een verouderd bodemonderzoek uit 2008 ten grondslag ligt.

Reactie:

Op 7 maart 2017 is voor een deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarin werd het volgende geconcludeerd:

‘Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als bedrijfshal.’

Verder is voor het deel van het gebied dat pas in een volgende fase bebouwd zal worden een milieuhygiënisch vooronderzoek conform NEN5725 verricht. Het onderzoeksrapport van Sweco van 13 februari 2019 is als bijlage 4 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat er alleen lokale verontreinigingen zijn vanwege puinresten als gevolg van de sloop van het kassencomplex. Er volgen geen beperkingen uit voor de ruimtelijke procedure.

10. Archeologisch onderzoek

SGN geeft aan dat een archeologisch onderzoek had moeten worden uitgevoerd.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze heeft Xpol op 6 januari 2019 een archeologisch onderzoek laten uitvoeren (bijlage 2). Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

‘Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied inderdaad op de oeverwal ligt van een voormalige getijgeul. Het gebied heeft een bouwvoor van circa 45 centimeter. Lokaal zijn diepere verstoringen aanwezig als gevolg van onder meer een voormalige kas. Het onderzoek heeft geen indicatoren opgeleverd zoals bewerkt vuursteen die aanwijzingen kunnen vormen voor een neolithische vindplaats. Evenmin zijn er scherven aardewerk of andere vondsten gedaan die met zekerheid dateren uit de periode van voordat de Haarlemmermeer het gebied in beslag nam. Het plangebied lijkt tijdens het neolithicum enige tijd een geschikte verblijfplaats te zijn geweest voor de mens. Maar het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een vindplaats, ook niet uit latere archeologische periodes zoals de middeleeuwen. Eventuele archeologische grondsporen zullen sterk zijn aangetast. Daarom kan de archeologische verwachting naar beneden toe worden bijgesteld.’

Aangezien eventuele archeologische resten in het plangebied sterk zullen zijn aangetast is geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande inrichting.”

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de archeologische waarden.

11. Watercompensatie

SGN is van oordeel dat de watercompensatie gerealiseerd moet worden voordat de verharding wordt gerealiseerd. SGN acht het onduidelijk of daaraan wordt voldaan.

Reactie:

De watercompensatie wordt geregeld in het kader van de watervergunning die voor het project benodigd is. Er is geen reden om aan te nemen dat de watervergunning niet zal worden verstrekt. De verplichting tot watercompensatie wordt in het kader van die vergunning geborgd. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de verplichte watercompensatie ook is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

12. Onderzoek flora en fauna

SGN is van oordeel dat ten onrechte geen flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is op 17 augustus 2012, 30 augustus 2012 en 12 september 2012 onderzoek gedaan naar flora- en fauna. In de (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing wordt daarover het volgende vermeld:

“Voor het project is de bestaande bebouwing gesloopt en er komt nieuwe bedrijfsbebouwing voor in de plaats. De gronden om de bestaande niet gesloopte bebouwing zijn verhard. Ook kent een deel van het terrein agrarisch grondgebruik. De kans op het voorkomen van ecologische waarden is daarom zeer gering. Uit de natuurtoets die is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan blijkt dat er in de omgeving van de Kruizemuntweg alleen algemene, van bescherming vrijgestelde zoogdiersoorten en amfibiesoorten voorkomen. Het open landbouwgebied is ongeschikt voor vleermuizen.”

Het bepaalde in artikel 3.1a van de Wabo betekent niet dat onderzoeken ouder dan twee jaar niet aan een omgevingsvergunning ten grondslag mogen worden gelegd. Niet gebleken is dat de onderzoeken uit 2012 niet meer actueel zouden zijn. Voor de zekerheid heeft de gemeente echter op 15 november 2018 voor het terrein een quickscan uitgevoerd (zie bijlage) waarin meer in detail wordt nagegaan welke ecologische waarden te verwachten zijn. nagegaan. Geconcludeerd wordt dat er geen beschermde soorten te verwachten zijn. Wel zal rekening worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

13. Parkeersituatie

SGN geeft aan dat onduidelijk is op grond van welke bepaling wordt afgeweken van de benodigde 172 parkeerplaatsen op grond van het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer (hierna: Handboek parkeernormen). Ook acht SGN het onduidelijk hoe het uitbreidingspotentieel van de

kavel en de inrichting van de zonneakker zich verhouden tot de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen te realiseren op het perceel.

Reactie:

Op grond van het Handboek parkeernormen geldt voor bedrijven een parkeernorm van 1,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Na realisatie is de bedrijfsbebouwing in totaal 16.360 m² bvo. Dat betekent dat er op basis van het Handboek parkeernormen 172 parkeerplaatsen benodigd zijn. Gelet hierop heeft Xpol besloten een gewijzigde tekening in te dienen met daarop 172 parkeerplaatsen.

14. Verkeersafwikkeling

SGN verzoekt een nadere toelichting te geven over de aanvaardbaarheid van de gekozen verkeersafwikkeling. Verder betoogt SGN dat in de ruimtelijke onderbouwing een kaart is opgenomen waaruit blijkt dat een weg is voorzien, welke, gezien de afspraken met Munsterman en Van der Valk, geen aansluiting vindt op de bestaande structuur.

Reactie:

Op basis van het bedrijfsplan is een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie. Dit bedraagt circa 60 personenauto's en circa 60 vrachtwagens. De verkeersbewegingen doen zich met name voor in de ochtend tussen 8.00 uur en 9.00 uur en in de middag tussen 16.00 uur en 17.00 uur. Gedurende de avond en nacht zullen er verkeersbewegingen zijn van maximaal vier vrachtwagens. De verkeersbewegingen zijn goed af te wikkelen op de Kruizemuntweg, de Lavendelweg en de Aalsmeerderweg.

Ook is op 15 december 2016 een akoestisch onderzoek gedaan naar onder andere de geluidsbelasting ten gevolge van de toename van het verkeer. De conclusie van dit akoestisch onderzoek is dat geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat voor wat betreft indirecte hinder als gevolg van verkeerstoename. Het akoestisch onderzoek is ouder dan 2 jaar. De uitgangspunten van het onderzoek zijn echter niet gewijzigd (aantal verkeersbewegingen, positie van het geluidgevoelige object, beoordelingskader, grenswaarde). Hierdoor blijft de conclusie hetzelfde.

De toekomstige weg waar SGN op doelt maakt geen deel uit van het bouwplan.

Conclusie:

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot nader onderzoek, aanvullingen in de ruimtelijke onderbouwing en een aangepast plan voor wat betreft het parkeren. Er is geen grond om terug te komen op het voornemen om medewerking aan het project te verlenen.

JE/RvdK/14-05-2019

Bijlagen:

- Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling d.d. 18 februari 2019
- Besluit m.e.r.-beoordeling d.d. 19 april 2019
- Quicksan flora en fauna d.d. 15 november 2018