

Ruimtelijke Onderbouwing
ten behoeve van
Afwijken bestemmingsplan voor plangebied
achter Spieringweg 585 te Vijfhuizen

Procedure projectafwijkingbesluit
art. 2.12 lid 1 onder a onder 3
Wabo

Rapportnummer: 001/06BDBB/RBr/198.16

Rijpwetering, 30 januari 2018

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. 071 – 341 79 73

Fax 071 – 341 79 70

bredewold@interegion.nl

www.interegion.nl

Beeld Google



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing	4
2. Omschrijving project	5
2.1 Ruimtelijk	5
2.2 Functioneel	5
2.3 Initiatiefnemer	6
3. Huidig Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
4. Ruimtelijke onderbouwing project	11
4.1 Planologische onderbouwing	11
4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project	11
5. Onderzoek	12
5.1 Inleiding	12
5.2 MER Milieueffectrapportage	12
5.3 Milieu	12
5.3.1 Bodem	12
5.3.2 Cultuurhistorie en archeologie	13
5.3.3 Water	14
5.3.4 Flora en fauna	14
5.3.5 Luchthavenindelingbesluit	14
5.3.6 Bedrijven en milieuzonering	15
5.3.7 Externe veiligheid	15
5.3.8 Geluid	15
5.3.9 Luchtkwaliteit	15
7 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	16
7.1 De economische uitvoerbaarheid	16
7.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Bijlage:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Spieringweg 585 te Vijfhuizen van BK Ingenieurs d.d. 28 september 2016 met projectnummer 162692

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

In opdracht van de heer A.G.D. Geluk heeft Interegion Groep de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van de afwijking van de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' naar de bestemming 'Bedrijvigheid tot milieu categorieën 1 en 2' opgesteld.

De Ruimtelijke Onderbouwing en bijgaande milieuonderzoeken dienen de basis te vormen voor de procedure van een projectafwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

Het plangebied is gelegen in de gemeente Haarlemmermeer in het kerngebied van Vijfhuizen aan de Spieringweg 585, aansluitend op de Kromme Spieringweg.

Voorheen was er op de locatie een grote bloemen- en plantenwinkel voor zowel bedrijven als particulieren gevestigd. In het huidige gebruik wordt incidenteel de locatie op een klein gedeelte gebruikt voor het maken van boeketten, en het geven van workshops.

Het huidige bedrijfspand (bestaande bebouwing) is gesitueerd tegen het woonhuis van Spieringweg 585.

De voorliggende ontwikkeling betreft 5 bedrijfsunits waarvan één bedrijfsunit voor 't Groenhof met daarnaast gelegen nog 4 units voor de verhuur. Het nieuwe plan zorgt ervoor dat de woning aan de Spieringweg een volwaardige achtertuin krijgt. De bedrijfsunits sluiten aan tegen het achtergelegen bedrijventerrein.



De percelen liggend aan de Spieringweg 585 te Vijfhuizen, zijn kadastraal bekend onder gemeente Haarlemmermeer sectie C nummer 5773, groot 365m², en sectie C nummer 5774, groot 445m² gezamenlijk in eigendom van Mevrouw M. van Reeuwijk.

De kadastrale percelen zijn gezamenlijk 810m² groot. Gezamenlijk noemend, het plangebied.

2. Omschrijving van project

2.1 Ruimtelijk

Dorpskern van Vijfhuizen

de oude kern

Ter plaatse van wat nu het dorp Vijfhuizen is, heeft de lintbebouwing van de polderwegen Vijfhuizerweg, Spieringweg en Kromme Spieringweg zich langzamerhand verdicht tot de dorpskern met individuele, afwisselende bebouwing. De bebouwing langs deze wegen en de Zwarteweg en de Klugt is overwegend vrijstaand, kleinschalig en individueel. Het zijn merendeels enkele en dubbele woonhuizen met soms een winkelfunctie op de begane grond. De panden zijn wisselend met de top- of langsgevel gericht op de weg. De meeste hebben een voor- en achtertuin. De onderbouw bestaat uit één bouwlaag, soms twee bouwlagen en een kaplaag. De kap is meestal een zadeldak, maar ook mansardekappen komen voor. Aan- en uitbouwen komen regelmatig voor en zijn naar achteren geplaatst of maken deel uit van de straatwand.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein van Vijfhuizen kent hoofdzakelijk traditionele bedrijfsbebouwing. De bedrijfsgebouwen worden ontsloten door de Kromme Spieringweg en zijn in principe met de voorzijde naar deze weg gericht. Het terrein is opgebouwd uit vrijstaande volumes in een rooilijn die soms verspringt. De individuele gebouwen liggen iets terug ten opzichte van de hoofdweg. De open ruimte ervoor wordt gebruikt voor laden en lossen. De gevels hebben over het algemeen een eenvoudige indeling en vormen met elkaar een overwegend gesloten gevelfront. In 2008 is een uitbreiding gereed gekomen van het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde, langs de Zuidtangent, vergroot met een reeks bedrijfsruimten. Daarnaast is, bij wijze van beëindiging van dat nieuwe bedrijfscomplex, aan de Spieringweg een vierlaags appartementencomplex gebouwd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst de nieuwe bebouwing binnen de rooilijn te realiseren die in het verlengde ligt van de zijgevel van het woonhuis Spieringweg 585 en het verlengde van de groenstrook langs de Kromme Spieringweg. Daarnaast is het gewenst voor de bedrijfsbebouwing op eigen terrein opstelruimte voor auto's te hebben en afstand te houden tot de openbare weg.

2.2 Functioneel

Het bedrijventerrein van Vijfhuizen is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment ter grootte van 2,3 hectare. Dat gebied is 2008 met circa 1,1 ha bedrijfsbebouwing uitgebreid. Voor verdere uitbreiding na deze zijn geen mogelijkheden.

De gevestigde ondernemers in Vijfhuizen zijn overwegend woonachtig in Vijfhuizen zelf en zijn veelal van oudsher hier gevestigd. De bereikbaarheid van de bedrijven per auto is slecht, maar per openbaar vervoer verbeterd door de komst van de Zuidtangent.

Buiten het bedrijventerrein worden verspreid over de kern verschillende kleinschalige bedrijfs- en kantooractiviteiten uitgeoefend, met name aan de

Vijfhuizerdijk en de Kromme Spieringweg.

Het detailhandelsaanbod bedroeg tot enkele jaren geleden circa 1.200 m² verkoopvloeroppervlak en de winkels zijn onder andere gelegen aan de Kromme Spieringweg, de Vijfhuizerdijk en de d'Yserinckweg. Door de komst van een supermarkt aan de Vijfhuizerweg in 2008 is een vergroting met circa 1.600 m² detailhandelsoppervlak gerealiseerd.

2.3 Initiatiefnemer.

De initiatiefnemer voor het verzoek tot afwijking van de bestemming van het plangebied, bekend onder kadastrale gemeente Vijfhuizen sectie C nummers 5773 en sectie C nummer 5774.

Gegevens initiatiefnemer ontwikkeling zijn: 't
Groenehof Vijfhuizen
De heer A.G.D. Geluk
Spieringweg 585 2141EA
Vijfhuizen

3. Huidig beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012) De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijken mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Barro. In de nota zijn drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Betreffende opgaven worden per regio beschreven. Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn ondermeer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden. In de Wro is het medebewind van provincie ten behoeve van het uitvoeren van het rijksbelang geregeld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011) (2012)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, staan een aantal onderwerpen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt. Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard; - aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2011)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking tot o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:

- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) (2012)

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, heeft de provincie de 'Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie' vastgesteld.

Deze verordening geeft algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld. Over ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap en Unesco-Werelderfgoed, is in

de verordening bepaald dat uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bebouwing, voor zover dit de kernkwaliteiten behoudt of versterkt als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hier kan alleen van worden afgeweken indien sprake is van een groot openbaar belang en maatregelen getroffen worden om de nadelige effecten te compenseren.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Het gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit. De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipe voor ontwikkelingen dan een programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

De ambities van Haarlemmermeer in de komende twintig jaar komen voort uit de aan de Structuurvisie ten grondslag liggende Contourennota. In de toekomst wil Haarlemmermeer de bestaande diversiteit aan woon- en werkmilieus - haar zogeheten atypische stedelijkheid - versterken. Haarlemmermeer wil een gemeente zijn die verbonden is en verbindt, een samenleving met samenhang. Dat betekent ook dat er samenhang moet zijn tussen alle ontwikkelingen die plaats vinden, zowel de ruimtelijke als de sociale ontwikkelingen.

Haarlemmermeer positioneert zich ook in de toekomst als een attractieve ontmoetings- en vestigingsplaats. Duurzaamheid en oog voor bestaande structuren zijn leidend bij de toekomstige ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen. De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn daarmee:

- sterk gevarieerd en gebruikmakend van de atypische stedelijkheid;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving, en
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Parkeerbeleid

Op 14 januari 2014 hebben burgemeester en wethouders het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer' vastgesteld. Dat is een geactualiseerde beleidsregel over parkeernormen. Het college heeft hierbij besloten het berekeningsblad 'Parkeernormen Haarlemmermeer CROW317' als

methodiek te gebruiken.

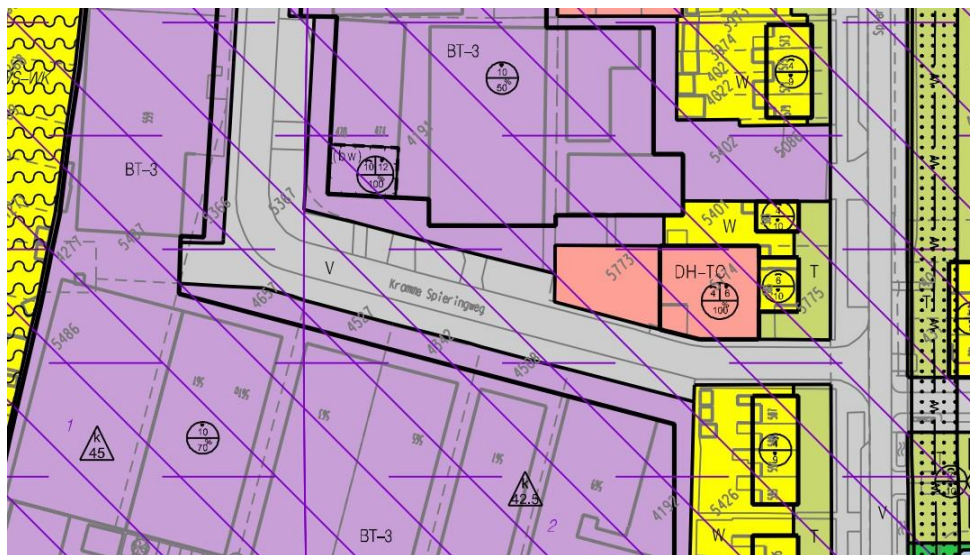
Er wordt bij nieuwe ontwikkelingen waarbij behoefte is aan parkeerplaatsen, onderscheid gemaakt naar de diverse functies, bijvoorbeeld type woning, kantoor, school, soort bedrijf. Er wordt gebruik gemaakt van landelijke richtlijnen die zijn samengesteld op basis van praktijkervaringen.

Voor bedrijfsfuncties geldt dat deze volledig gebruik maken van parkeren op eigenterrein. De maatgevende parkeervraag, die op eigenterrein moet worden gerealiseerd, is dan gelijk aan de maximaal theoretische parkeervraag. Toch is het nuttig ook op bedrijventerreinen te voorzien in een (gering) aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Bestemmingsplan

De ontwikkeling is gelegen aan de Spieringweg 585 te Vijfhuizen en is gelegen in bestemmingsplan Vijfhuizen 2010. Het bestemmingsplan is 30 september 2010 vastgesteld.

De bestemmingsomschrijving is 'Detailhandel - tuincentrum'.



4. Ruimtelijke onderbouwing project

4.1 Planologische onderbouwing

Onderhavige locatie is gelegen in bestemmingsplan Vijfhuizen 2010. De huidige bestemming is: 'Detailhandel – Tuincentrum' deze dient middels deze ruimtelijke onderbouwing te wijzigen naar bestemming 'Bedrijvigheid tot milieu categorieën 1 en 2'.

Voorheen was er op de locatie een grote bloemen- en plantenwinkel gevestigd voor zowel bedrijven als particulieren. In het huidige gebruik wordt incidenteel de locatie op een klein gedeelte gebruikt voor het maken van boeketten, en het geven van workshops.

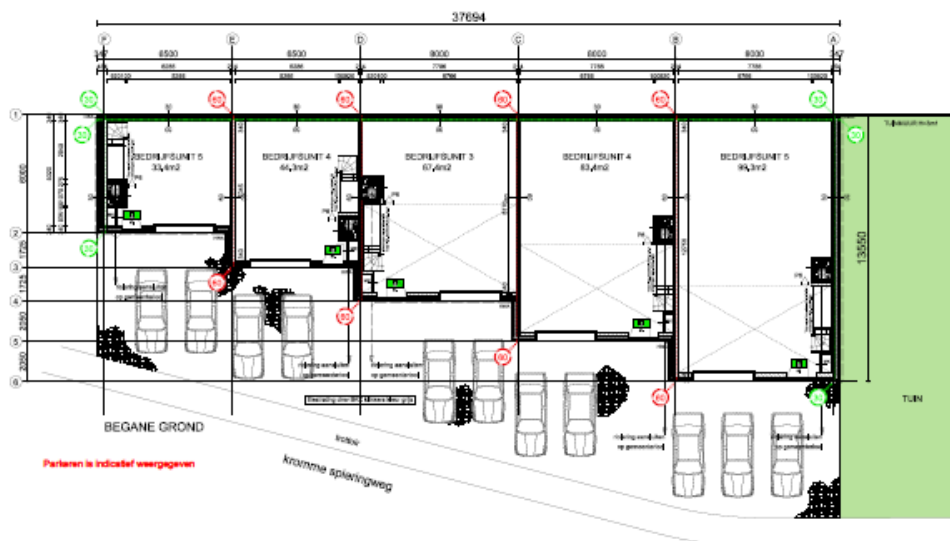
Het huidige bedrijfspand is gesitueerd tegen woonhuis Spieringweg 585.

De Ruimtelijke Onderbouwing en bijgaande milieuonderzoeken dienen de basis te vormen voor de procedure van een projectafwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, onder a, onder3 Wabo.

4.2 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project

De voorliggende ontwikkeling betreft 5 bedrijfsunits totaal waarvan één bedrijfsunit voor 't Groenhof met daarnaast gelegen nog 4 units voor de verhuur. Het nieuwe plan zorgt ervoor dat de woning aan de spieringweg een volwaardige achtertuin krijgt. De bedrijfsunits sluiten aan tegen het achtergelegen bedrijventerrein.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst de nieuwe bebouwing binnen de rooilijn te realiseren die in het verlengde ligt van de zijgevel van het woonhuis Spieringweg 585 en het verlengde van de groenstrook langs de Kromme Spieringweg. Daarnaast is het gewenst voor de bedrijfsbebouwing op eigen terrein opstelruimte voor auto's te hebben en afstand te houden tot de openbare weg.



5. Onderzoeken

5.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

5.2 MER Milieueffectrapportage

Toetsingskader In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor onderhavige ontwikkeling is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.3 Milieu

5.3.1 Bodem

Sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 van het Besluit Bodemkwaliteit zijn dáárin de zogeheten bodemgebruikswaarden te vinden. In het Besluit bodemkwaliteit komt het bodembeleid van de laatste jaren samen. Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte. Het Besluit bevat nieuwe regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Voor het toepassen van bouwstoffen en grond en baggerspecie op/in landbodems, is dit Besluit bodemkwaliteit op 1 juli 2008 in werking getreden.

Aanvullend bodemonderzoek

In opdracht van de heer D. Geluk heeft BK Ingenieurs B.V. (BK) in augustus 2016 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Spieringweg 585 te Vijfhuizen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van een voorgenomen locatieontwikkeling. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. Ter plaatse van de erfgrans met Spieringweg 583 is een sporen kolen-, roest en baksteen bevattende zandlaag (0,6 – 0,8 m -mv) aangetroffen waarin een sterk verhoogd gehalte aan zink en licht verhoogde gehalten met enkele andere zware metalen, minerale olie en PAK is aangetoond. Op het overig deel van het terrein zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond.

De hypothese 'verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen en PAK' is bevestigd. Van de locatie is circa 150 m² op verzoek van de opdrachtgever niet onderzocht vanwege de hier aanwezige betonplaten. Het sterk verhoogde gehalte aan zink is in het verkennend onderzoek verticaal afgeperkt (0,6 – 0,8 m -mv). Doormiddel van een nader bodemonderzoek is het verhoogde gehalte aan zink in westelijke en noordelijke richting horizontaal afgeperkt. In oostelijke en zuidelijke richting loopt het sterk verhoogde gehalte door tot respectievelijk de erfgrans en de op het terrein gelegen loods. Het sterk verhoogde gehalte aan zink maakt vermoedelijk deel uit van een geval van ernstige bodemverontreiniging op het aangrenzende perceel van Spieringweg 583.

Het sterk verhoogde gehalte aan zink op de locatie is beperkt van omvang (circa 20 m³) Het verhoogde gehalte zink is aangetroffen langs de schutting op de erfgrans met Spieringweg 583, vanaf het winkelpand tot net voor de perceelgrans met Kromme Spieringweg 476. Het sterk verhoogde gehalte zink is niet afgeperkt onder het te slopen winkelpand. In afperkende boringen op circa vijf meter van de schutting is geen verhoogd gehalte zink aangetoond.

Het sterk verhoogde gehalte zink grenst aan het te slopen winkelpand en bevindt zich mogelijk ook onder het pand. De vijf te realiseren bedrijfsunits zullen tegen de erfgrans met Spieringweg 583 geplaatst worden en daarmee ter plaatse van het sterk verhoogde gehalte zink in de ondergrond. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden zal tot maximaal 0,5 meter ten opzichte van een verhoogd maaiveld ontgraven worden. Het sterk verhoogde gehalte zink bevindt zich beneden de maximale ontgravingsdiepte. Het indienen van een BUS-melding wordt voor de voorgenomen locatieontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Ondanks dat de verontreiniging met zink zich dieper dan de geplande maximale ontgravingsdiepte (0,5 m -mv) bevindt dient men bij werkzaamheden in de bodem rekening te houden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

5.3.2. Cultuurhistorie en archeologie

De bouwkundige en historisch-geografische waarde in het plangebied beweegt zich tussen 'van waarde' en 'zeer grote waarde', afhankelijk van de locatie. In het gebied is geen archeologische verwachtingswaarde aanwezig en voor dit aspect wordt dan ook geen vervolgonderzoek overwogen. In het plangebied zijn wel beschermde monumenten aanwezig. De cultuurhistorische waarde van delen van het plangebied is vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' in de regels en op de verbeelding. En de waarde van gebouwde monumenten worden via de koppeling van de Woningwet met de Monumentenwetgeving geborgd.

Voor onderhavige locatie geldt geen Waarde – Cultuurhistorie er zijn naar verwachting geen archeologische waarden.

5.3.3. Water

Riolering en hemelwaterafvoer

Het gemeentelijk afkoppelbeleid geeft weer onder welke voorwaarden afkoppelen mogelijk is. Met afkoppelen wordt bedoeld: het hemelwater dat op verhard oppervlak (daken, wegen, trottoirs) valt, gescheiden afvoeren van het afvalwater, zodat vermenging wordt voorkomen. Uit het onderzoek is gebleken dat het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater de enige uitgebreid toepasbare maatregel is in Haarlemmermeer.

Nieuwbouw

Bij incidentele nieuwbouw en kleine uitbreidingsplannen binnen de huidige bemalingsgebieden wordt aangesloten op de bestaande riolering, afhankelijk van de hoogteligging en capaciteit van de bestaande riolering. In aansluiting op het door Rijnland gevoerde beleid ten aanzien van de aanleg van nieuwe riolering, worden nieuwbouwwijken uitgevoerd met een afvoerstelsel voor afvalwater en wordt gekeken of hemelwater van schone oppervlakken rechtstreeks op het oppervlaktewater kan worden geloosd of kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Ook bij grotere inbreidingsprojecten wordt zoveel mogelijk uitgegaan van dit beleid, echter afkoppelen is en wordt alleen uitgevoerd als de hemelwaterstroom maximaal beheerbaar blijft.

Bij nieuwbouwprojecten dient de Maatlat Duurzaam Bouwen Haarlemmermeer als minimumambitie te worden aangehouden. Zo is het gebruik van onbehandeld zink, koper en lood voor hemelwaterafvoer niet toegestaan.

Watercompensatie

In het geval van herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie heeft Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent over de toename aan verhard oppervlak. Voor elke 100 m² aan extra verharding zal er dus ten minste 15 m² aan wateroppervlak gerealiseerd moeten worden.

Voor onderhavige ontwikkeling behoeft geen watercompensatie, de vierkante meters te bouwen oppervlak bedraagt niet meer dan de reeds bestaande bebouwing. Er zullen geen materialen worden toegepast die uitlogen. Het riool zal volgens aanwijzing van de rioolbeheerder worden aangesloten.

5.3.4. Flora en fauna

Onderhavige locatie valt niet binnen en ligt ook niet in de buurt van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Naar verachting zijn er geen beschermde verstoring van beschermde plant- of diersoorten.

5.4.5. Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeersbesluit zijn op 20 februari 2003 in werking getreden. Het LIB bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenvliegverkeer.

Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op vliegveiligheid en milieu. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Situatie : Ten aanzien van onderhavige locatie kan het volgende over de beperkingengebieden worden geconcludeerd:

Beperkingengebied Bebouwing

Het plangebied valt niet binnen het gebied met sloopzones, individuele risicocontour of 58 dB(A) Lden contour.

Hoogtebeperkingen

De hoogtebeperkingen die van toepassing zijn, worden gemeten ten opzichte van het peil van de luchthaven. Het plangebied is wat dat betreft in tweeën te delen. Zo mag er grofweg ten noordwesten van de Kromme Spieringweg tot 45 meter hoog gebouwd worden. Ten zuidoosten van deze weg neemt de maximaal toegestane bouwhoogte in de richting van de taxibaan naar de Polderbaan af van 45 tot ongeveer 35 meter. De bouwhoogten van de ontwikkeling blijft daar ruim onder.

In het plangebied doen zich geen situaties voor die in strijd zijn met beperkingen die voortkomen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Ondanks de op het plangebied van toepassing zijnde beperkingengebieden uit het Luchthavenindelingbesluit, zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het voorliggende ontwikkeling.

5.4.6. Bedrijven en milieuzonering

Onderhavige ontwikkeling is min of meer onderdeel van het bedrijventerrein. Wat functie betreft zijn de bedrijfsunits daar passen in. Omdat het perceel tevens een substantieel aantal woningen om zich heen heeft, als zodanig bestemd, dient de reikwijdte van toegestane soorten bedrijvigheid begrensd te worden tot milieu categorieën 1 en 2.

5.4.7. Externe veiligheid

Van uit het bestemmingsplan is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

5.4.8. Geluid

Er zal geen toename zijn van wegverkeer, der halve zal aan het onderwerp geluid geen verdere aandacht worden besteed.

5.4.9. Luchtkwaliteit

Uit onderzoeken, opgenomen in het bestemmingsplan, blijkt dat voor de luchtkwaliteit in het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 geen grenswaarden worden overschreden.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een project wordt in zijn algemeenheid onderscheid gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het project samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1 De economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een ruimtelijke onderbouwing betreft voor het realiseren van een relatief overzichtelijk project waarbij de ontwikkeling in handen is van particuliere investeerders. Daarnaast is uit de behandeling van de omgevingsaspecten gebleken dat de uitvoerbaarheid van het project niet in het geding komt.

6.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inspraak procedure en behandel termijnen verlopen volgens de procedure van een projectafwijakingsbesluit artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo.