

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van een toevoeging van een dierenartspraktijk aan
een bestaand Tuin&Diercentrum van Ranzijn Tuin & Dier te
Velsbroek aan de Rijksweg 289



1.1 Aan- en inleiding

Aan de Rijksweg 289 te Velserbroek was gevestigd een tuincentrum (Groenrijk) met bijbehorende parkeerplaatsen. Het tuincentrum is overgenomen door Ranzijn Tuin & Dier B.V., welke vennootschap de exploitatie wil voortzetten op basis van de door haar ontwikkelde formule.

Ranzijn Tuin & Dier is een landelijk opererende keten met diverse filialen. Ranzijn Tuin & Dier streeft naar uniformiteit binnen deze filialen voor wat betreft assortiment en overige bedrijvigheid.

Het assortiment van Ranzijn Tuin & Dier bestaat voor ca. 85 % uit het onderdeel “tuin” en voor ca. 15 % in het onderdeel “Dibevo” (te weten: dieren, dierbenodigdheden en diervoeder). Voorts biedt Ranzijn Tuin & Dier aan haar bezoekers de service van een dierenartspraktijk, waar eerstelijns hulp kan worden gegeven aan huisdieren van bezoekers van Ranzijn Tuin & Dier. Het deel van het bedrijfsvloeroppervlakte dat wordt ingezet ten behoeve van een dierenartspraktijk bedraagt ca. 5 % van het totaaloppervlak van het tuincentrum.

De Ranzijn dierenartspraktijk is een volledig uitgeruste dierenartsenpraktijk met gekwalificeerd personeel. De praktijk beschikt over o.a. een operatiekamer, laboratorium, opnameruimte en echo- en röntgenapparatuur. De volledig van het tuingedeelte afgescheiden kliniek verzorgt inentingen, preventief advies, operaties en onderzoek van honden en katten, maar ook knaagdieren, vogels en reptielen kunnen worden behandeld.



Voor de verzorging van huisdieren zal ook worden voorzien in een trimsalon en wasstraat voor huisdieren. Verder is er een hondenschool binnen de dierenartspraktijk aanwezig waar professionele coaches/instructeurs kunnen begeleiden bij de training en (her)opvoeding van honden. Het dierservicepunt is reeds gerealiseerd in de vestigingen van Ranzijn tuin & dier in Aalsmeer, Alkmaar, Amersfoort, Almere, Spijk, Zaandam en De Bilt.

De onderhavige dierenartsenpraktijk werkt voorts nauw samen met de Universiteit van Utrecht; het merendeel van de medewerkers zijn van genoemde Universiteit afkomstig, c.q. aan genoemde Universiteit verbonden.

De door Ranzijn Tuin & Dier gewenste invulling (hierna: “het beoogde gebruik”) van het huidige tuincentrum is mogelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om deze reden heeft Ranzijn Tuin & Dier de gemeente Velsen verzocht de door haar gewenste invulling toe te staan middels het verlenen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a, ten derde, Wabo.

Ingevolge deze bepaling kan het college een dergelijk projectbesluit afgeven op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de onderhavige ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectbesluit niet op planologische bezwaren stuit, en zich voorts verdraagt met de geldende wet- en regelgeving. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing strekt daartoe.

1.2 Het projectgebied en vigerend planologisch regime

Het plangebied is gelegen te Velsersbroek (gemeente Velsen) aan het perceel dat plaatselijk bekend staat als de Rijksweg 289. Een uitsnede van het plangebied uit het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Velsersbroek” ziet er als volgt uit:

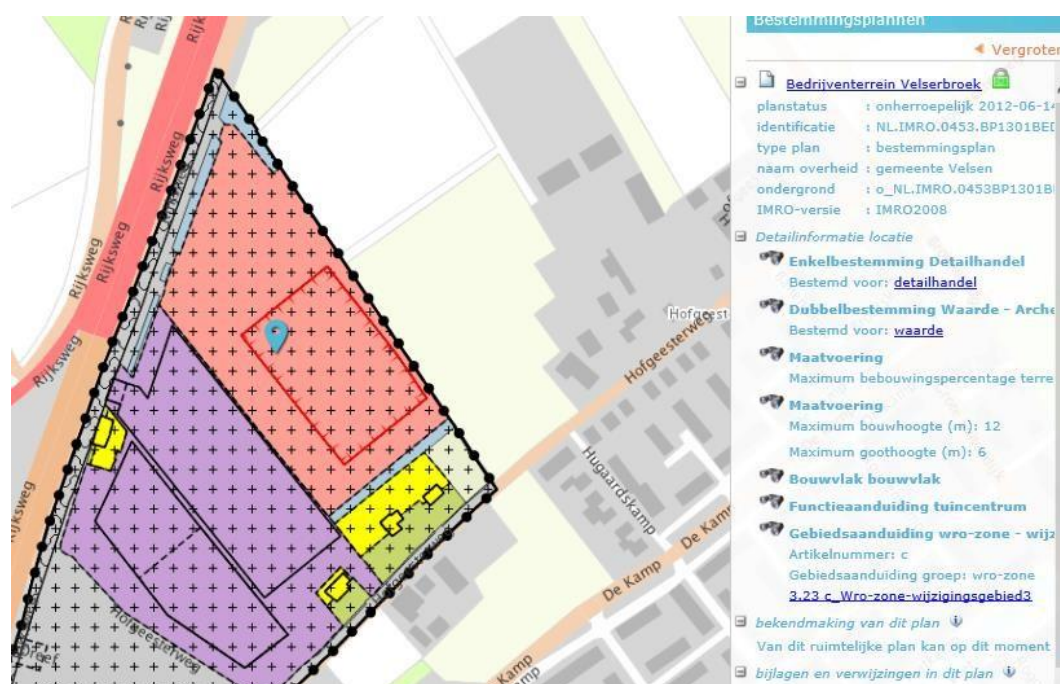


Fig.: het projectgebied (rood) met bijbehorende aanduidingen

Ingevolge artikel 7 van de voorschriften geldt dat deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en ter plaatse van de aanduiding “tuincentrum” is uitsluitend een tuincentrum toegestaan, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, sloten, beken, waterlopen en waterpartijen, bouwwerken (geen gebouwen zijnde), aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Het toegestane gebruik is derhalve detailhandel, welke voor het projectgebied meer specifiek is beperkt tot (alleen) tuincentrum. Aangezien het begrip tuincentrum in de voorschriften van het bestemmingsplan niet nader is gedefinieerd, kan de vraag rijzen of de verkoop van het Dibevo-assortiment in overeenstemming is met het toegestane gebruik. Voorts rijst de vraag of het (ondergeschikte) gebruik ten behoeve van dienstverlening of bedrijvigheid (dierenartspraktijk met bijbehorend laboratorium) past binnen voornoemde bestemming.

Teneinde deze onzekerheden weg te nemen, verzoekt Ranzijn Tuin en Dier dit beoogde gebruik bij projectbesluit toe te staan.

1.3 Belangen en planologische impact

Belang verbreding Tuincentrum

Een tuincentrum behelst een specifieke vorm van detailhandel, waarbij het rendement per vierkante meter oppervlakte verhoudingsgewijs lager ligt dan bij reguliere detailhandel, terwijl de seizoensinvloeden sterk zijn. Het rendement als geheel komt daarmee onder druk te staan.

Door het assortiment uit te breiden met Dibevo, en een ondergeschikte laagdrempelige dierenartspraktijk toe te voegen worden laatstgenoemde invloeden in enige mate gemitigeerd, hetgeen de levensvatbaarheid van een tuincentrum op een locatie als deze doet toenemen.

Het Dibevo-assortiment ligt duidelijk in het verlengde van het toegestane gebruik als tuincentrum. Sterker nog, doorgaans verwacht het publiek dat een tuincentrum een dergelijk assortiment voert. Het Dibevo-assortiment geldt als complementair aan de primaire functie van tuincentrum.

De toevoeging van een kleinschalige en laagdrempelige dierenartspraktijk voorziet in een duidelijke behoefte die leeft bij de consument. Deze vorm van dienstverlening verstrekt de band met de bestaande consumenten en heeft duidelijk een toegevoegde waarde voor een tuincentrum.

Tuincentra hebben de afgelopen ca. 10 jaar een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Tuincentra die uitsluitend nog gericht zijn op tuin (in de enge zin van het woord), kunnen als gevolg van de toegenomen concurrentie hun positie niet goed meer behouden, zien hun omzet afnemen en staken de exploitatie of gaan failliet. In navolging van de ontwikkelingen in het buitenland (waar bij tuincentra veelal ook Dibevo en dierenartspraktijk is toegevoegd) heeft de branche zich de afgelopen ca. 10 jaar sterk ontwikkeld en zijn in vele tuincentra in Nederland de onderdelen “Dibevo” en “dierenartspraktijk” toegevoegd. Dat is nodig om mee te kunnen gaan in de tijd, het voorziet in een groeiende behoefte van de consument en planologisch brengt dit geen, of geen wezenlijke, verandering.

Planologische impact

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is toegestaan de onderhavige locatie te gebruiken ten behoeve van detailhandel. Deze bestemming voorziet normaal gesproken in het beoogde gebruik. Gelet op de nadere aanduiding “Tuincentrum” zijn de diverse mogelijke vormen van detailhandel nader beperkt. Uit de voorschriften, noch de toelichting volgt een duidelijke reden waarom de bestemmingsplanwetgever het gebruik binnen de bestemming detailhandel zodanig willen beperken tot Tuincentrum. Naar verwachting heeft de bestemmingsplanwetgever beoogt het reeds bestaande gebruik vast te leggen. Van enige bezwaren tot uitbreiding van het assortiment is niet gebleken.

Het toevoegen van het Dibevo-assortiment binnen een Tuincentrum komt in elk geval niet in strijd met de bestemming “Detailhandel” op het Perceel, terwijl het assortiment nauw aansluit op het gebruikelijke assortiment van een regulier Tuincentrum. De planologische impact van toevoeging van dit assortiment is daarmee feitelijk en juridisch nihil.

Uitbreiding van het assortiment met Dibevo leidt evenmin tot vergroting en/of wijziging van het bebouwd oppervlak en/of het bestaande bouwwerk. Dientengevolge kan ook om deze reden niet gesproken worden over enige wijziging in het bestaande planologische regime.

Het beoogde (overigens ondergeschikte) gebruik ten behoeve van een dierenartspraktijk wijkt mogelijk af van de van de detailhandelfunctie, maar leidt evenmin tot een planologisch relevante wijziging. Het beoogde gebruik ten behoeve van dergelijke dienstverlening vindt plaats binnen de reeds bestaande (en toegestane) bebouwing en is zowel voor wat betreft de omvang als het gebruik duidelijk ondergeschikt. Het beoogde gebruik bedraagt ca. 333 m² (inclusief hondentrainingsruimte van 60 m²), hetgeen afgezet tegen het totale bouwwerk van ca. 5.380 m² bepaaldelijk ondergeschikt te noemen is.

En overigens geldt dat de toevoeging van het Dibevo assortiment (dat slechts ca. 15% van het totale assortiment van het Tuincentrum betreft), en de toevoeging van de dierenartspraktijk (dat slechts ca. 6 % van het oppervlak in beslag neemt), ook qua aard en omvang gering is, en ondergeschikt ten opzichte van de hoofdfunctie van het Tuincentrum. Daarbij komt dat genoemde functies in het verlengde liggen van het gebruik als tuincentrum (in de enge zin van het woord) en nauw aansluiten bij het gebruik als tuincentrum zoals een gemiddeld geïnformeerde consument deze tegenwoordig ervaart.

2. BELEID

Om het wonen, werken en andere functies in een goede ruimtelijke samenhang te organiseren wordt er op de verschillende bestuurlijke niveaus ruimtelijk en sectoraal beleid geformuleerd en worden er wettelijke regels opgesteld. Het beleid en de wettelijke regels hebben een verticale doorwerking, zodat de gemeente rekening dient te houden met Europees, rijks- en provinciaal beleid. In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied relevante beleidskaders nader uiteengezet. Daarbij zal slechts in worden

gegaan op het beleid dat relevant is, of zou kunnen zijn voor het onderhavige project; voor zover regelgeving en/of beleid evident niet van toepassing is, gelet op de planologisch zeer beperkte impact van het onderhavige project, zal deze regelgeving c.q. beleid niet inhoudelijk worden beoordeeld.

2.1. EUROPEES BELEID

Beslissingen over het grondgebruik in Nederland worden tot op zekere hoogte in Brussel genomen. Zoals alle andere lidstaten heeft Nederland immers beloofd de Europese wet- en regelgeving en richtlijnen volledig, nauwkeurig, bindend en tijdig te implementeren.

2.1.1 Milieubeleid

Het milieubeleid is één van de belangrijkste sectorale beleidsvelden dat van invloed is op de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de leefomgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Diverse onderdelen van het Europees milieubeleid hebben een aanzienlijke ruimtelijke impact in Nederland. Voorbeelden zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit (fijn stof en NO₂), die gevolgen kunnen hebben voor woningbouw langs drukke wegen.

2.1.2 Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Nationaal Park Zuid-Kennemerland is zo'n gebied. Het onderhavige project ziet enkel op een gebruikswijziging en heeft derhalve geen invloed op dit beleid.

2.1.3 De Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water heeft betrekking op de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater. De Kaderrichtlijn gaat uit van een stroomgebiedbenadering en neemt ecologische waterkwaliteit als invalshoek. De Kaderrichtlijn water stelt (verplichte) doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. Het onderhavige project ziet enkel op een gebruikswijziging en heeft derhalve geen invloed op deze richtlijn.

2.1.4 Het Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta/Valetta, ook wel het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is op 16 januari 1992 in Valetta (op Malta) tot stand gekomen. Belangrijk doel van het verdrag is om bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling volwaardig mee te wegen in de besluitvorming. Als gevolg van het Verdrag van Malta is de Monumentenwet van 1988 gewijzigd. Culturele diversiteit geldt als een belangrijk criterium van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige project ziet enkel op een

gebruikswijziging en heeft derhalve geen invloed op het Verdrag en daaruit voortvloeiende regelgeving.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna. Het onderhavige project is niet te kenmerken als een nationaal belang in het kader van de SVIR.

2.2.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Het onderhavige project ziet enkel op een wijziging binnen een bestaand bouwwerk en heeft derhalve geen invloed op nationale regelgeving inzake het water.

2.2.3 Rijksbeleid met betrekking tot ecologie

In Europa zijn door de Europese Unie richtlijnen opgesteld voor de bescherming van de natuur, de Habitat- en Vogelrichtlijn. Hierin worden regels gesteld voor de bescherming van zowel natuurgebieden als voor bedreigde planten- en diersoorten. Eén van de doelstellingen is het creëren van een Europees netwerk van natuurgebieden, Natura 2000 genaamd. Een vertaling van dit EU-beleid voor soortbescherming naar Nederlands niveau is de Flora- en faunawet. Hierin worden bedreigde inheemse planten- en diersoorten als beschermd aangewezen. Gebiedsbescherming wordt in Nederland geregeld in de Natuurbeschermingswet. Hierin worden waardevolle natuurgebieden als beschermd aangewezen. Ruimtelijke plannen als bestemmings-, bouw- en sloopplannen moeten aan deze wet- en regelgeving voldoen.

2.3 PROVINCIAAL BELEID

2.3.1 Structuurvisie 2040

Op 16 februari 2010 is de provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met verschillende ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie speelt in op actuele dilemma's door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De structuurvisie en de bijbehorende provinciale verordening zijn het inhoudelijke beleidskader van de provincie waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat de provincies regels voorschrijft over bestemmingen en het gebruik van gronden met een provinciaal belang. Voor Velsen zijn met name het bestaand bebouwd gebied (de voormalige rode contouren), de Rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem en de reservering voor nieuw haventerrein van belang. Het plangebied ligt binnen de contour van het bestaand bebouwd gebied.

2.3.2 Provinciaal Verkeers en Vervoerplan

In het Verkeers- en Vervoersplan wordt ingezet op een betrouwbare reistijd. In de provinciale aanpak staat centraal dat de bestaande vervoersnetwerken zo goed mogelijk worden benut, zowel afzonderlijk als in hun samenhang. De reiziger moet het gemakkelijk worden gemaakt om de voor hem beste combinatie van vervoersopties te gebruiken. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient duidelijk te worden gemaakt hoe de bereikbaarheid wordt vormgegeven. De bereikbaarheid moet gegarandeerd zijn alvorens tot ontwikkeling kan worden overgegaan.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 Structuurvisie Velsen 2015

De structuurvisie Velsen 2015 heeft als doel een actueel en samenhangend kader te scheppen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot aan 2015. Het is een ruimtelijke vertaling en een verdere uitwerking van de toekomstvisie 2010. Het programma dient te leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit. De nota spitst zich toe op de vraag waar de verdere verstedelijking van Velsen plaats kan vinden en hoe dit moet gebeuren. In de structuurvisie wordt voor dit gebied het volgende nagestreefd: De ruimtelijke mogelijkheden voor aanvulling met nieuwe bedrijvigheid worden optimaal benut. De noordwestrand van de Velserbroek (Hofgeest) leent zich uitstekend voor bedrijvigheid gezien de goede ontsluiting op de N208.

2.4.2 Visie op Velsen 2025

Het college en de raad willen samen hun visie op de toekomst van Velsen onder woorden brengen: wat is belangrijk, welke kant gaat het op met de gemeente, de voorzieningen, werkgelegenheid, woningbouw, wegen, cultuur en natuur. Het gemeentebestuur wil dat doen in gesprek met allerlei groeperingen uit de samenleving om te bepalen wat er moet gebeuren in de komende vijftien jaar – rekening houdend met de landelijke ontwikkelingen en met de behoeften en bijdragen van de inwoners van Velsen. Op 16 mei 2011 is dit traject afgerond met de presentatie van de Visie op Velsen 2025. De visie is geen vastomlijnd beleidsstuk, maar dient ter voorbereiding van een nieuw op te stellen structuurvisie. *“De visie zelf is geen blauwdruk, geen strategisch beleidsplan, maar een inspirerend toekomstbeeld, een bereikbare droom.”* (uit: Visie op Velsen 2025) In de visie wordt ook aandacht besteed aan toerisme en recreatie. Er wordt aangegeven dat de gemeente een aantrekkelijke gemeente is geworden voor investeerders, waarbij vooral gericht wordt op ontspanningsmogelijkheden voor mensen van buiten. De overnachtingsmogelijkheden voor bezoekers zijn belangrijk uitgebreid. Met name hotels hebben het jaar rond een goede bezetting met name als gevolg van de vele zakelijke reizigers en door de vele (internationale) evenementen en congressen die niet alleen in IJmuiden, maar ook in Spaarnwoude plaatsvinden dan wel worden gehouden. *“De ontplooiing van Velsen heeft in IJmuiden als centrum van voorzieningen een boost gegeven aan de horeca, zowel bestemd voor zakenlieden (goede visrestaurants) als voor expats en studenten (uitgaansgelegenheden aan het strand en in de haven). Ook de detailhandel heeft er baat bij gevonden. Uiteraard zijn er de grote winkelketens, maar de vele winkeltjes, kunstenaarsateliers, cafés en eethuisjes bepalen het beeld. Het zijn echter niet alleen zakenlieden, kenniswerkers en studenten die vertier zoeken op het strand of op een terrasje. Ook de Velsenaren zelf zoeken IJmuiden graag op voor meer dan de dagelijkse boodschap of om een filmpje te pakken. Zij vinden IJmuiden voor funshoppen of uitgaan een prima alternatief voor Amsterdam en Haarlem.”* (uit: Visie op Velsen 2025)

2.4.3 Kantoorbeleid

In Velsen is geen specifiek beleid voor kantoren of dienstverlenende bedrijven. In de regio Amsterdam is sprake van een aanzienlijk probleem op de kantorenmarkt, er is te veel aanbod ten opzichte van de (verwachte) vraag.

Daarom wordt er in metropoolverband gesproken over het maken van afspraken om vraag en aanbod in de MRA beter met elkaar in overeenstemming te krijgen. De IJmond als regio wordt minder wordt gekenmerkt door dienstverlening, zodat de ruimte daarvoor groter is.

2.4.4 Economische agenda 2011-2014 deel II: detailhandel en horeca

Detailhandel

Er zijn in het plangebied volumineuze detailhandelsbedrijven gevestigd, zoals bouwmarkten en autoshowrooms. Deze autoshowrooms zijn in het verleden verplaatst uit de woonkernen van Velsen naar dit bedrijventerrein. In Velsen is geen specifiek beleid voor volumineuze detailhandel of voor andere detailhandel in dit plangebied. In de Economische agenda 2011-2014 is onder meer vastgesteld dat branchegrenzen vervagen. Speciaalzaken die louter vanuit één branche-invalshoek blijven werken, krijgen het moeilijk. De consument heeft behoefte aan bedrijven die producten en diensten, die sfeer en beleving bieden. Aan branchegrenzen heeft hij geen boodschap. Verder is vastgesteld dat de vraag naar schaalvergroting in verschillende segmenten actueel is, met name vanuit supermarkten, maar ook vanuit andere sectoren als bouwmarkten en tuincentra. De ondernemers vragen de gemeente om schaalvergroting in het ruimtelijke beleid mogelijk te maken, zodat zij kunnen inspelen op veranderingen of nieuwe trends in de markt. Voor de tuincentra zijn inmiddels vergunningen verleend.

2.6 Conclusie gemeentelijk beleid.

Zoals terecht wordt opgemerkt in de economische agenda van de gemeente is er een duidelijke en evidente vraag naar schaalvergroting en uitbreiding van assortiment en dienstverlening. Die vraag ontstaat vanuit de consument, aan welke vraag een ondernemer niet alleen kan, maar ook zal moeten voldoen, wil de ondernemer zijn concurrentiepositie ten opzichte van de regio behouden. De uitbreiding van het assortiment met Dibevo en het aanbieden van diensten op het gebied van diergeneeskunde sluit naadloos aan bij deze vraag. Het biedt consumenten een one-stop-shop voor alle benodigdheden die te relateren zijn aan tuin en dier, de verzorging en - zo nodig - de genezing daaronder begrepen.

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

3.1 Ter ingeleide

Hiervoor is reeds uiteen gezet dat de beoogde wijzigingen in het gebruik vanuit planologisch opzicht bezien niet of ten hoogste nauwelijks planologisch relevant zijn, noch voor wat betreft ruimtelijke aspecten, noch voor wat betreft milieutechnische eisen. Het wijzigen van het assortiment binnen een (volumineuze) detailhandelsvoorziening, zal naar zijn aard niet leiden tot een toename van verkeersaanbod of parkeerbehoefte, dan wel anderszins gevolgen hebben. Datzelfde geldt ten aanzien van het substitueren van een deel van het bestaande tuincentrum (met de functie detailhandel) ten behoeve van een dierenartspraktijk. Voor zover dat

al relevante gevolgen zou hebben (hetgeen niet waarschijnlijk is), dan zullen die gevolgen ten hoogste leiden tot een vermindering van de planologische impact. In ieder geval wordt geen planologisch nadeel verwacht van de (relatief geringe en ondergeschikte) wijziging van gebruik binnen de bestaande bebouwing.

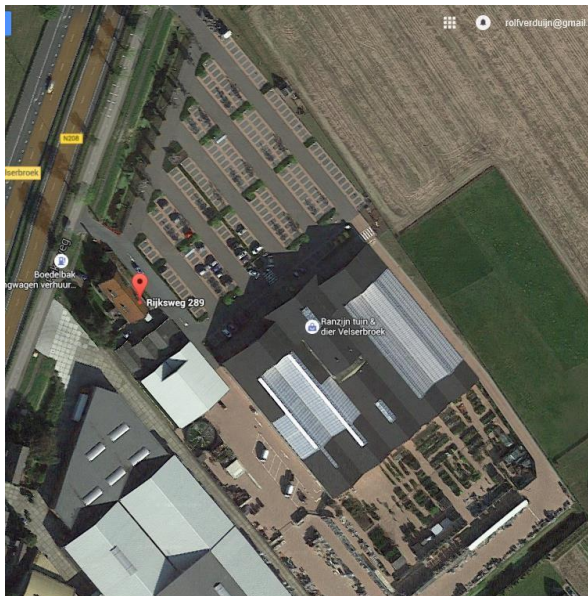
3.2 Verkeersaspecten

3.2.1 Ontsluiting

De bedrijventerreinen Broekerdreef en Broekerwerf zijn recentelijk op de op-/afrit van de heringerichte N208 aangesloten. Naast deze nieuwe aansluiting wordt Broekerdreef ook nog ontsloten via de Broekerdreef/Hofgeester Eijnde/Rijksweg (richting de Broekeroog). Broekerwerf heeft drie ontsluitingen; de nieuwe ontsluiting bij de op-/afrit N208, de Ambachtsweg en de Rijksweg (richting de Vlietweg). Daarnaast is er een verbinding met het naastgelegen 30 km/uur woongebied via de Watermunt. De Rijksweg is het verlengde van de Meubelmakerstraat en is een ontsluiting in zuidelijke richting naar Haarlem. In zuidelijke richting worden tevens een aantal parkeerterreinen op de Rijksweg ontsloten. De ontsluiting van het projectgebied is dan ook (zeer) goed te noemen.

Het tuincentrum is thans uitstekend bereikbaar. Gezien het feit dat de beoogde wijzigingen in het gebruik niet leiden tot een aantrekkende werking op het verkeersaanbod, laat staan tot een substantiële wijziging leiden, is het project deugdelijk ontsloten.

3.2.2 Parkeren



Het tuincentrum voorziet in zeer ruime mate in haar eigen parkeerbehoefte. Het toevoegen van Dibevo aan het assortiment leidt niet tot een toename in parkeerbehoefte, laat staan een substantiële toename. Het bebouwde oppervlakte neemt immers niet toe. Datzelfde geldt voor de omzetting naar dierenartspraktijk. Aan de te stellen parkeernormen werd reeds voldaan, en daarmee staat tevens vast dat ook na de beoogde wijzigingen aan de parkeernormen ruimschoots wordt voldaan. In de praktijk blijkt er overigens een overschot te zijn aan parkeerplaatsen.

Fig.: overzicht parkeerplaatsen/
laad-en losplaatsen

3.2.3 M.e.r.-beoordeling

Het onderhavige, zeer kleinschalige project is (vanzelfsprekend) niet M.e.r. (beoordelings-)plichtig, aangezien geen relevante milieurelevante wijzigingen te verwachten zijn.

3.2.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem Bedrijven en milieuzonering ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden. Hierbij is aangegeven wat de typerende gevoeligheden zijn, bijvoorbeeld geluid-, verkeers-, geur- en/of visuele hinder. Het gaat daarbij overigens niet om een vaste norm. Van de norm kan worden afgeweken onder de voorwaarde dat deze afwijking nader gemotiveerd wordt.

De beoogde wijzigingen in het gebruik binnen de inrichting/het tuincentrum hebben evenwel geen significante of relevante wijzigingen in milieubelasting tot gevolg. Aangezien de inrichting/het tuincentrum bij bestemmingsplan is toegestaan en derhalve binnen de zonering valt, passen de beoogde wijzigingen eveneens binnen de zonering.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvg). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het Tuincentrum bij bestemmingsplan reeds is toegelaten, en is derhalve in overeenstemming met de externe veiligheid. De beoogde wijzigingen in het gebruik hebben geen gevolgen, die zouden nopen tot een nadere toetst aan externe veiligheid.

3.2.6 Geluid

Beleid en normstelling

De Wet geluidhinder geeft aan welke functies geluidgevoelig zijn en welke niet. Bij geluidgevoelige functies moet op basis van deze wet aangetoond worden wat de geluidbelasting op de betreffende gevels is. Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige object.

Relatie met voorliggend project

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidgevoelige objecten die binnen een zone van wegen, spoor, luchtvaart of industrie onderzocht moeten worden. Er worden echter geen geluidsgevoelige object in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt, zodat een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet nodig is.

3.2.7 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de gemeente onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan bij een ruimtelijk plan kosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. In het geval van de voorliggende wijzigingen worden geen kosten gemaakt voor de openbare ruimte, die op particuliere ontwikkelaars verhaald kunnen c.q. moeten worden.

4. EINDCONCLUSIE

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn twee relatief onderschikte wijzigingen in het toegestane gebruik onderzocht en voor wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid getoetst. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde wijzigingen passen in de verschillende beleidskaders. De wijzigingen leiden evenmin tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat, terwijl andere nadelige ruimtelijke of milieutechnische effecten niet te verwachten zijn. Daar staat tegenover dat binnen het projectgebied een levendig, levensvatbaar en uitgebreid Tuin & Diercentrum ontstaat, welk centrum niet alleen de inwoners van de gemeente zelf tot nut zal strekken, maar ook een regionale uitstraling zal houden, hetgeen een positieve invloed zal hebben op het bedrijventerrein waarbinnen het onderhavige project is gelegen.