

Gemeente BEEMSTER

Ruimtelijke onderbouwing

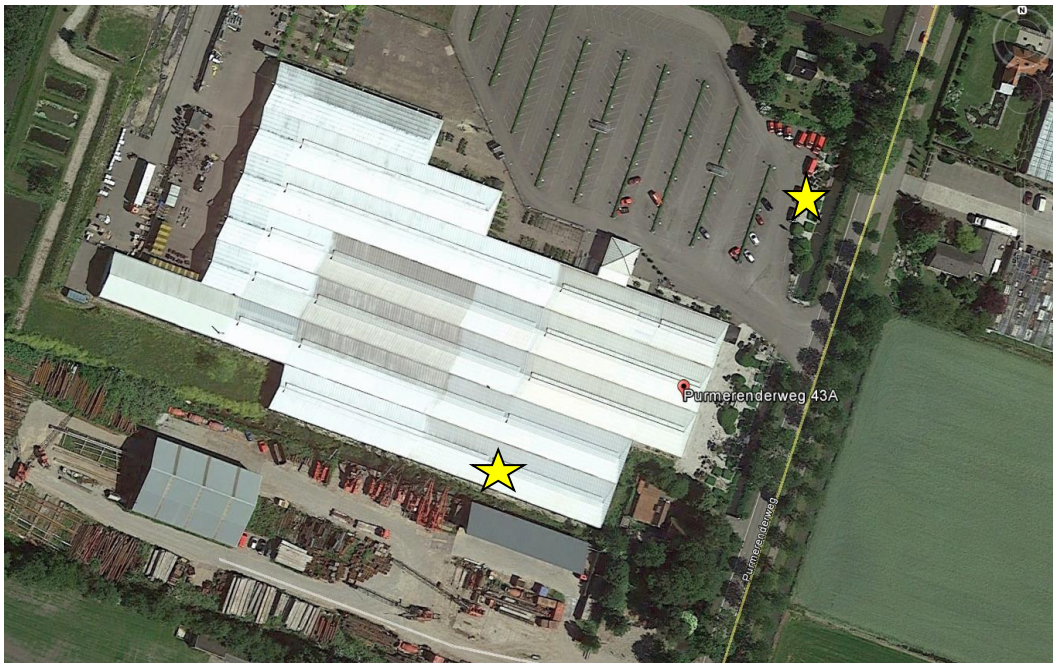
ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Purmerenderweg 43a, Zuidoostbeemster”

(Toevoeging in tuincentrum van dierenartsenpraktijk en autoverhuur)



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

4 november 2016

Inhoud

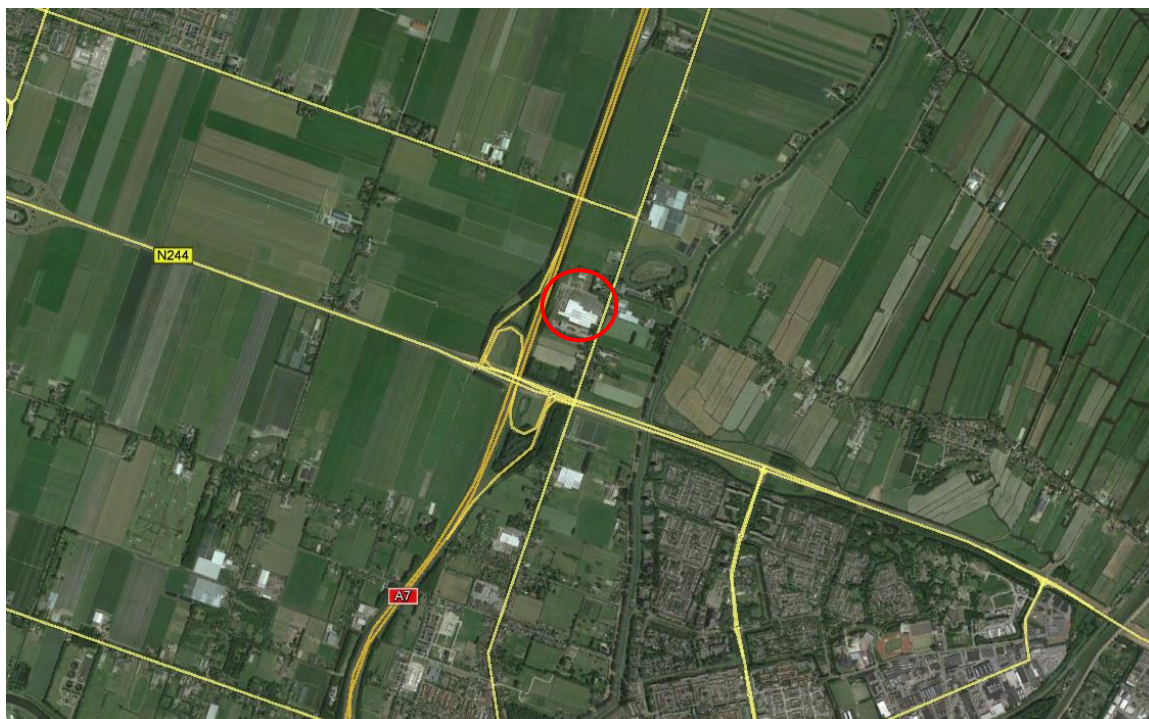
1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De situatie	2.
2.2	De stedenbouwkundige structuur- en bebouwingskarakteristiek	3.
2.3	Inpassing nieuwe functies	3.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijks- en Provinciaalbeleid	5.
3.2	Gemeentelijk beleid	5.
3.2.1	Gemeentelijke beleidsnota's	5.
3.2.2	Bestemmingsplan	6.
4.	Beeldkwaliteit	8.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	8.
5.1	Milieu	8.
5.1.1	Bodem en grondwater	8.
5.1.2	Watertoets	8.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	8.
5.1.4	Geluid	8.
5.2	Verkeersaspecten	8.
5.3	Luchtkwaliteit	9.
5.4	Externe veiligheid	9.
5.5	Leidingen	10.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	10.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	10.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	10.
6.	Uitvoerbaarheid	11
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	11.

1. Inleiding

Het initiatief

Groenblok BV, Diodeweg 10, 1627 LL te Hoorn heeft een verzoek gericht aan burgemeester en wethouders voor toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor het intern toevoegen van een ruimte voor een **dierenartsenpraktijk** binnen het bestaande complex, alsmede het toestaan van **autoverhuur** op het terrein van het tuincentrum 'Overvecht', Purmerenderweg 43a te Zuidoostbeemster.

De gronden van het totale project zijn kadastraal bekend als Zuidoostbeemster, gemeente Beemster, sectie D, nummers 3774 en 3675.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

Uitgangspunten initiatiefnemer

Evenals vele collega-tuincentra, moet het tuincentrum in Zuidoost Beemster zoeken naar verbeteringen in de dienstverlening door het doorbreken van het seizoenpatroon.

De tuinbranche kent een sterk seizoenpatroon. Het merendeel van de consumentenbestedingen wordt gedaan in het tweede kwartaal en het vierde kwartaal (kerstshows, vuurwerk). De onevenwichtige verdeling van de vraag over het jaar heeft nadelige consequenties voor aspecten als omzetsnelheid, omzet per kracht en vooral vloerproductiviteit. De tuincentra doen al jaren verwoede pogingen een betere spreiding van de omzet over de kwartalen te bereiken door verbreding van aanbod. Dit kan bijvoorbeeld door te reageren op c.q. in te spelen op de huidige trends in de branche tuincentra.

Bekende trends zijn o.a. :

- Branchevervaging door discounters, supermarkten en bouwmarkten;
- Eten uit eigen tuin, zelf kweken van groente, fruit en kruiden;
- **Dierservice (dierenarts, trimsalon);**
- Ketenintegratie door de groothandel, die via webshops rechtstreeks verkoopt aan consumenten;
- De tuinconsument vraagt om vermaak, ontspanning en beleving;
- Horeca wordt belangrijker en wordt onderdeel van een middag naar het tuincentrum.

Voor het onderhavige tuincentrum wordt de mogelijkheid aangegrepen om in het complex ruimte op te nemen voor een **dierenartsenpraktijk** en het op het terrein ruimte te reserveren voor **autoverhuur**.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “**Buitengebied 2012**”, onherroepelijk 13 september 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming “*Detailhandel - Tuincentrum*” (**art. 11**) en de dubbelbestemmingen “*Waarde-Archeologie*” (**art. 27**) en “*Waarde - Cultuurhistorie*” (**art. 28**).

Het gewenste toekomstige gebruik voor een ondergeschikt gedeelte van het totale complex als dierenartsenpraktijk, alsmede het gebruik van een zeer bescheiden deel van het parkeerterrein, zijn derhalve *functioneel* strijdig met het bestemmingsplan.

Er bestaat geen fysieke strijd, aangezien de verbouwing geheel intern binnen de contour van het gebouw plaats vindt en de opstelruimte voor de huurauto's plaats vindt op het bestaande parkeerterrein.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

De passende planologische regeling is de procedure ex art. 3.10 Wabo, juncto art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**).

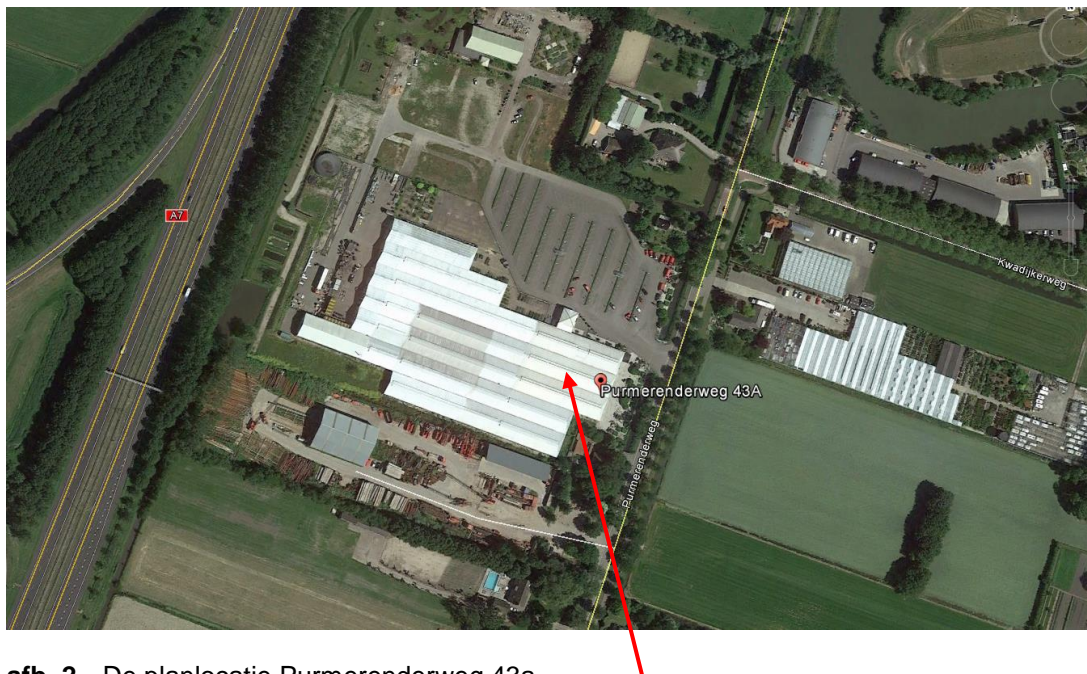
Als onderdeel van de procedure dient een “**goede ruimtelijke onderbouwing**” (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk/stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De situatie

Het complex van het tuincentrum ligt aan de Purmerenderweg, de verbindingsweg van Purmerend naar Hoorn v.v. , ter hoogte van het Fort Kwadijk.



afb. 2 De planlocatie Purmerenderweg 43a

Het betreft een uitgebreid kassencomplex met een ‘commerciële uitstraling’ op een omvangrijk perceel met parkeerterrein en bevoorradingsruimte aan de achterzijde (aansluitend op de snelweg A-7).



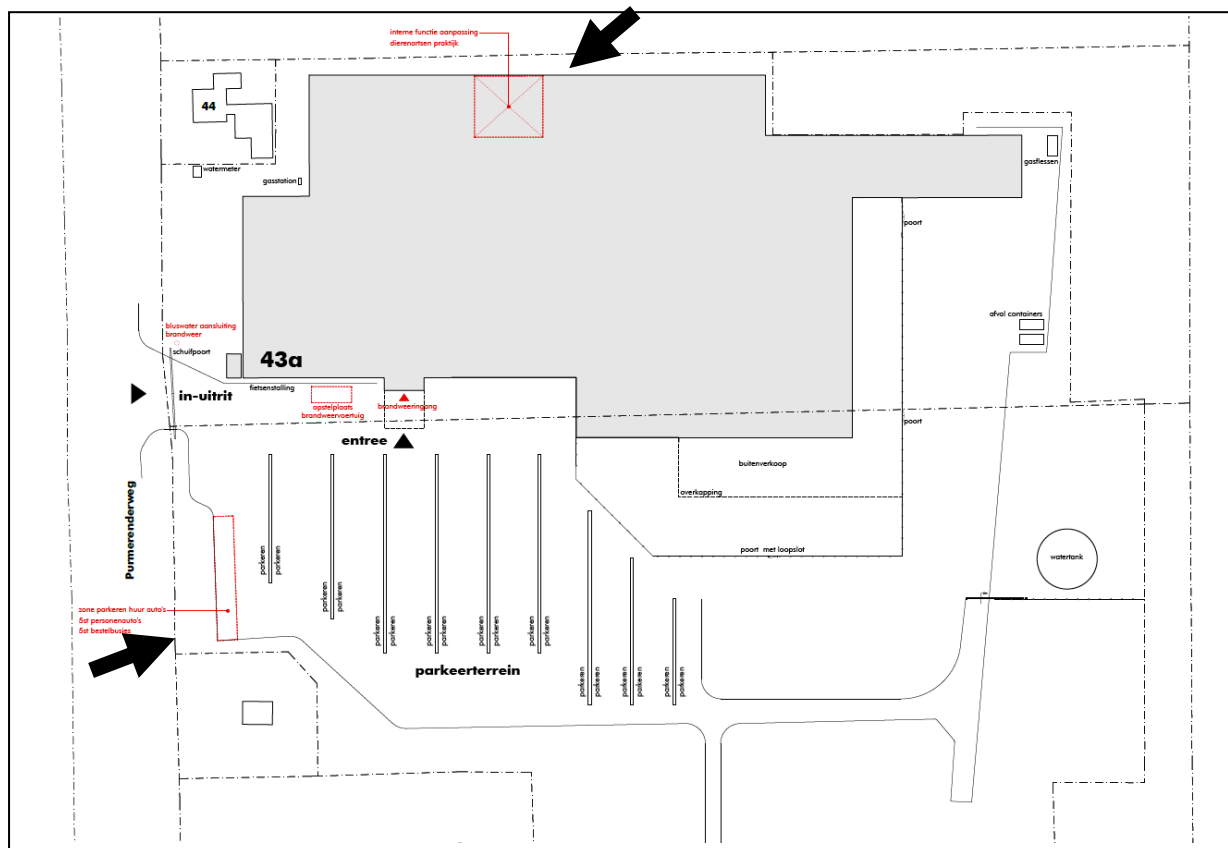
afb. 3 Het aanzicht van het tuincentrum vanaf de Purmerenderweg.

2.2 De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

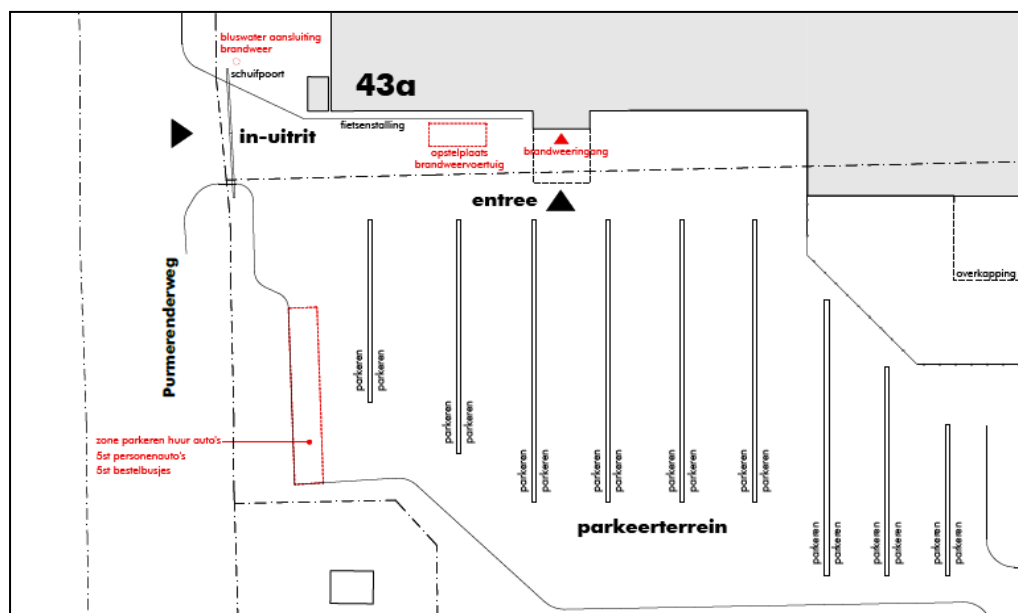
De bestaande stedenbouwkundige structuur is te kenmerken als lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontginningsas en verbindingsweg. (Purmerenderweg) met oorspronkelijk opstreckende kavels in de dwarsrichting, nu drastisch ingeperkt door de inpassing van de autosnelweg A7.

Zoals de meeste hoofdgebouwen aan deze weg in het complex gericht op de ontsluitingsweg. De ondergeschikte inpassing van een dierenartsenpraktijk vindt geheel intern plaats; derhalve is deze ingreep neutraal ten opzichte van de bestaande stedenbouwkundige setting.

2.3 Inpassing nieuwe functies



afb. 4 De situatie van het tuincentrum met de locaties van de dierenartsenpraktijk en de autoverhuur



afb. 6 De locatie voor het opstellen van de te verhuren auto's

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijks- en Provinciaalbeleid

Voor het intern *binnen* het kassencomplex van een tuincentrum en het op het bijbehorende parkeerterrein reserveren van enkele parkeerplekken voor het opstellen van huurauto's, zijn geen richtlijnen of belemmeringen aanwezig binnen het beleid op Rijksniveau of Provinciale niveau. Het ingaan op deze aspecten is niet noodzakelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1. Gemeentelijke beleidsnota's

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 10 juli 2012 de "Structuurvisie Beemstermaat" vastgesteld. (tegelijkertijd met het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en de "Omgevingsnota Beemster").

De "Structuurvisie Beemstermaat" benoemt de ruimtelijke identiteit van de droogmakerij en maakt deze hanteerbaar voor de ruimtelijke opgaven die nu en vooral ook in de toekomst zullen gaan spelen. De visie bestrijkt de periode 2012 – 2037. De structuurvisie is bindend voor de gemeente zelf, maar bevat geen regels. De structuurvisie is gebaseerd op artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De ambitie voor De Beemster is tweeledig:

- als werelderfgoed wil de gemeente De Beemster in stand houden en toegankelijk en beleefbaar maken;
- De Beemster moet zich ontwikkelen als hoogwaardig agrarisch productiegebied en woon- en werkgebied.

Als kernwaarden van De Beemster worden gezien: de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling.

Thema's bij de uitwerking van de ambitie zijn:

- *Behoud en herstel van het landschapspatroom*
 - *Tegengaan van verrommeling*
 - *Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek*
 - *Recreatie en duurzaamheid versterken*
 - *Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster*
- *Des Beemsters en Beemster Erf*

Als uitwerking van het beleid zoals in de structuurvisie vermeld, is het volgende van belang:

Op initiatief van het projectbureau Des Beemsters, speciaal in het leven geroepen om diverse concrete projecten aan te sturen onder de noemer van 'Ontwikkelingsvisie Des Beemsters', is o.a. de rapportage 'Nieuwe Visie Beemster Erf' opgesteld.

Het doel van deze studie is het doen van aanbevelingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen van de Beemster erven. Hierbij worden de 'Des Beemsters-kwaliteiten' ingezet als richtinggevend.

De resultaten van deze studie zijn o.a. verwerkt in het recente bestemmings-plan "Buitengebied 2012). In vervolg op de "Nieuwe Visie Beemster Erf" is het "Handboek "Ontwerp uw eigen erf" uitgegeven door de gemeente Beemster in samenwerking met Landschap Noord-Holland (2014)

De Nieuwe Visie Beemster Erf en het Handboek behandelen met name de inrichting van de erven van (voormalige) agrarische bedrijven. De voorbeelden in het handboek betreffen uitsluitend kavels van een grotere omvang en ook het fotomateriaal beperkt zich tot kavels met stolpen en herenboerderijen c.a.

Toetsing van de voorliggende ontwikkeling aan gemeentelijke beleid

Gezien de voorgaande beleidsuitgangspunten en intenties, zijn voor het in een bestaand complex inpassen van de gevraagde nieuwe functies in de structuurvisie geen directieven aanwezig en worden evenmin belemmeringen opgeroepen.

De nota's 'Des Beemsters' en 'Nieuwe Visie Beemster Erf' c.a. zijn voor de planlocatie en de daarop aanwezige bebouwing niet relevant, omdat de historische structuur en de daarbij behorende bijzonder waarden in dit gedeelte van de Beemster tussen de Purmerenderweg en de auto-snelweg A7 niet meer aanwezig zijn en het ook niet opportuun is te streven naar herstel daarvan.

Aangezien de voorgestelde ingrepen geen enkele wijziging betekenen van de bestaande bebouwing en de inrichting van het terrein, kan vastgesteld worden dat met deze ontwikkeling geen strijdigheid ontstaat met het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid.

3.2.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Buitengebied 2012**", onherroepelijk 13 september 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming "*Detailhandel - Tuincentrum*" (**art. 11**) en de dubbelbestemmingen "*Waarde-Archeologie*" (**art. 27**) en "*Waarde - Cultuurhistorie*" (**art. 28**).

De bestemmingsomschrijving van "Detailhandel - Tuincentrum" is als volgt:

Bestemmingsomschrijving

- 11.1. De voor "Detailhandel - Tuincentrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. bedrijven ten behoeve van het kweken en verzorgen van siergewassen, het ontwerpen, aanleggen en onderhouden van siertuinen met de daarbij behorende middelen, alsmede de verkoop daarvan en voor de verkoop van tuinbenodigdheden; met de daarbij behorende:
 - b. bouwwerken waaronder een bedrijfswoning en kassen;
 - c. paden, wegen, open terreinen en opslag- en parkeervoorzieningen.

Het gewenste gebruik als dierenartsenpraktijk en het verhuur van auto's is derhalve *functioneel* in strijd met het bestemmingsplan.

Aan de hoofd vorm en uiterlijk van het tuincentrum verandert er niets. Hetzelfde geldt voor de kwalitatieve inrichting van het terrein.

Aangezien de ingrepen enerzijds binnen de bestaande contour van het complex en anderzijds op het bestaande parkeerplein plaats vinden, én er geen grondverzet aan de orde is, is toetsing aan de dubbel-bestedingen **niet** relevant.

De centrale vraag is vervolgens of het aanvullende gebruik niet in strijd is met een verantwoorde ruimtelijke ordening.

Het betreffende tuincentrum is een omvangrijk complex met een ruim parkeerterrein en kan veel bezoekers trekken, vooral in het weekeinde.

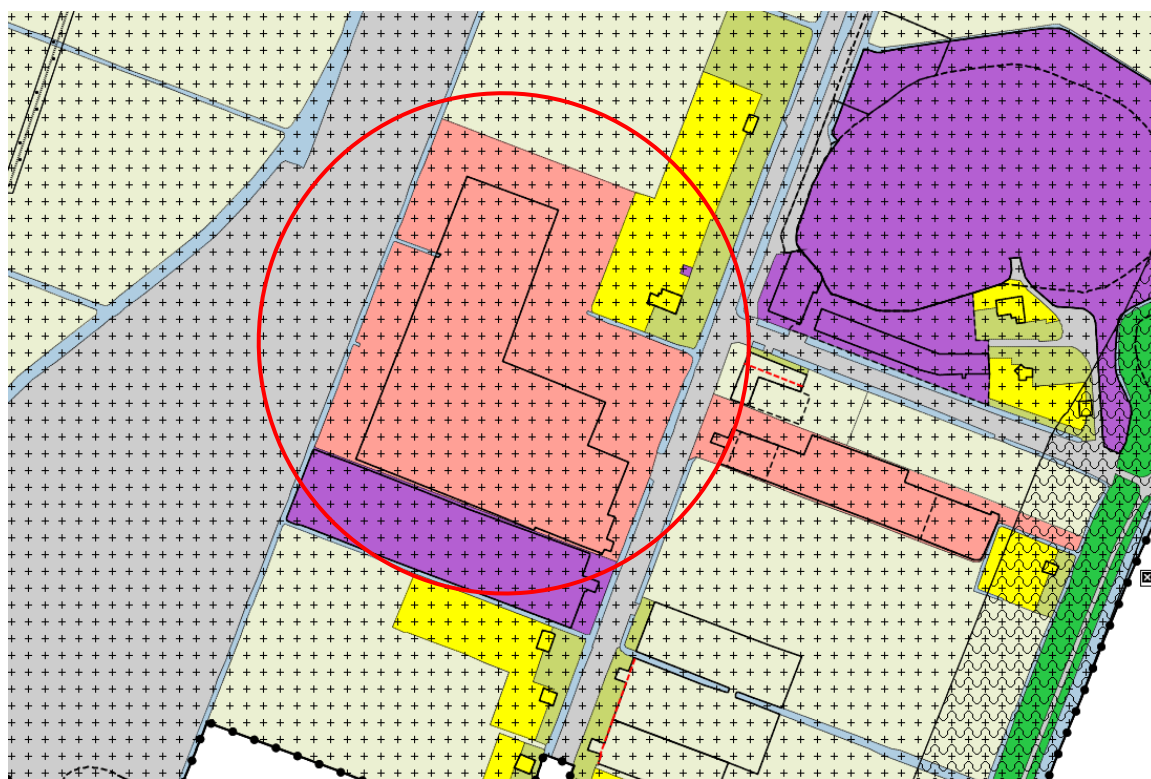
Behalve alles voor de tuin, is het breed geaccepteerd om aan het assortiment dierenbenodigdheden toe te voegen, alsmede de verkoop van kleine huisdieren.

Een praktijkruimte voor dierenartsen kan derhalve gezien worden als een aanvullende activiteit, die de mogelijkheid biedt om tijdens de openingstijden van het tuincentrum op een probleemloze wijze haar diensten aan te bieden. Er zal dan moeiteloos gebruik gemaakt kunnen worden van de aanwezige capaciteit van de parkeervoorziening (uitstekende bereikbaarheid dus...!). (zie ook **paragraaf 5.2**) In feite is het aantrekken van extra verkeer bij deze functionele toevoeging nauwelijks een item.

Ook met betrekking tot de overige 'hinderaspecten' (geur, geluid, stof, gevaar) zijn er met de inpassing van een dierenartsenpraktijk geen belemmeringen, noch voor het functioneren van het tuincentrum op zich, noch voor de woningen in de omgeving.

Eenzelfde redenering is van toepassen op de 10 opstelplekken op het parkeerterrein ten behoeve van de verhuur.

Daarenboven zijn er ook geen planologische bezwaren met betrekking tot de toevoeging van de nieuwe functie; er is geen sprake van onredelijke aantasting van de belangen van andere exploitanten in de betreffende sectoren.



afb. 7 De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd, dat de aanvulling van functies in de vorm van een dierenartsenpraktijk en een bescheiden gelegenheid voor de verhuur van auto's in het complex en op het terrein van het betreffende tuincentrum, stedenbouwkundig / planologisch aanvaardbaar is.

4. Beeldkwaliteit

In deze paragraaf worden in het algemeen een beschouwing gegeven over de aspecten *'Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid'* en de *'Gemeentelijke welstandsnota'*. Vanwege de ligging in de Beemster zou ook een beschouwing over de status als *'Werelderfgoed'* aan de orde zijn, evenals over de daar aan gerelateerde *'Onwikkelingsvisie De Beemster'*.

Maar aangezien het feit dat er aan de uiterlijke vorm van het complex niets verandert, noch aan de inrichting van het bijbehorende terrein, wordt bij dit project een nadere beschouwing niet relevant geacht.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

De bouwkundige aanpassing van het gebouw betreffen een bescheiden compartiment binnen het totale complex, zonder dat hier sprake is van grondverzet. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.2 Watertoets

De aanpassingen aan het complex zijn ondergeschikt en vinden geheel plaats binnen de contour van het gebouw en binnen de bestaande inrichting van het terrein. Er is geen sprake van een toename van de verharding, er worden geen sloten gegraven of vergraven, er is geen sprake van de toepassingen van materialen die uitlogen, en het gescheiden afvoer van hemelwater en vuil water blijft zoals het nu is.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De realisering van een dierenartsenpraktijk (richtafstand i.v.m. geluid 10 m' ten opzichte van wonen) binnen het bestaande complex van het tuincentrum levert geen problemen op, noch voor de woningen in de omgeving, noch voor het tuincentrum op zichzelf.

5.1.4 Geluid

De dierenartsenpraktijk is geen geluidsgevoelige functie.

5.2 Verkeersaspecten

Parkeren

Het tuincentrum is 12.400 m² groot. Voor het bepalen van de parkeernorm is een gebieds-aanduiding nodig.

Dit wordt – conform de methodiek van CROW – bepaald als 'niet of weinig stedelijk' en 'rest van de bebouwde kom'. Daarbij hoort een minimale parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Rekening houdende met de algemene trend bij tuincentra, dat ca. 15 % van de verkoop momenteel via internet verloopt, lijkt een minimale parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen (zoals elders wel toegepast) verdedigbaar.

12.400 m² tuincentrum betekent derhalve 273 parkeerplaatsen.

Op het terrein is een parkeerterrein ingericht met ruim 270 parkeerplekken, exclusief de nu aanwezige opstelplekken voor de autoverhuur nabij de Purmerenderweg en exclusief de niet specifiek als parkeerterrein ingerichte, aansluitende open plekken, waar zich ook de parkeergelegenheid voor het personeel bevindt (zie **afb. 8**).



afb. 8 Het parkeerterrein en overige open terreinen bij het tuincentrum

Vastgesteld kan worden dat er voldoende parkeercapaciteit voor het tuincentrum aanwezig is.

De dierenartsenpraktijk beslaat c a. 210 m². De parkeernorm is 3 parkeerplekken per 'behandelkamer'. Er wordt uitgegaan van 4 behandelkamers, hetgeen een parkeerbehoefte oplevert van 12 parkeerplaatsen.

Op de totale parkeercapaciteit is dit fractioneel, zodat hiervoor geen extra voorziening behoeft te worden geregeld.

Verkeersbewegingen

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat met de aanvullende functies het aantal *verkeersbewegingen* substantieel toeneemt en/of maatregelen noodzakelijk zijn om de *parkeercapaciteit* te vergroten.

5.3 *Luchtkwaliteit*

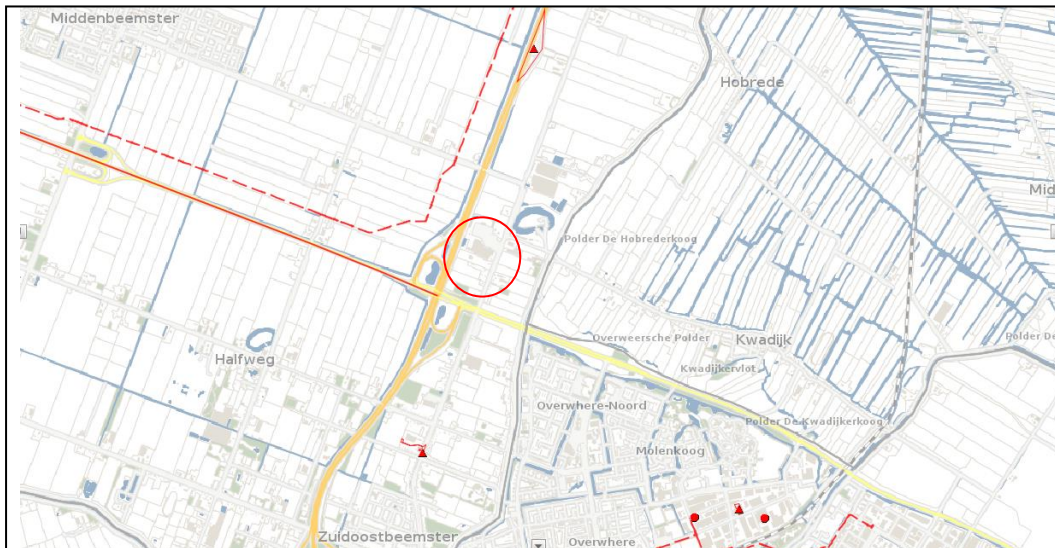
Gezien de beperkte invloed op het aantal verkeersbewegingen en het feit dat de aanvullende functies in feite geen extra milieugevolgen kennen, kan worden vastgesteld dat het onderhavige project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.4 *Externe veiligheid*

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland is te zien dat er in de omgeving van de planlocatie geen vestigingen van bedrijven zijn, die gevaarlijke stoffen produceren of in opslag hebben. De voor de planlocatie relevante transporten van gevaarlijke stoffen zijn aangegeven:

Een buisleiding van de Gasunie op ca. 400 m' naar het westen, de provinciale weg 244 op ca. 370 m' naar het zuiden en het verkooppunt van brandstoffen aan de A7 op ca. 1100 m' naar het noorden. De genoemde afstanden zijn zodanig dat er geen belemmeringen zijn voor de aanvullende functies.



afb. 16 Uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland met de planlocatie

De snelweg A7 is een Basisnet Weg zonder PAG indicatie (PAG= plasbrandaandachtsgebied); deze weg kent geen veiligheidszone en vormt derhalve geen belemmering voor de vestiging van een extra functie op de betreffende locatie.

Gesteld kan worden dat de aanvullende functies in feite geen bijdrage leveren aan het aantal bezoekers, die in het complex en op het terrein maximaal aanwezig kan zijn. Hiermee is een beschouwing over het groepsrisico niet relevant.

5.5 *Leidingen*

Er zijn op het terrein van het tuincentrum geen buis- of andersoortige leidingen aanwezig, die belemmerend kunnen zijn voor de onderhavige ingrepen.

5.6 *Cultuurhistorie / Archeologie*

Met de realisatie van de ruimte voor de dierenartsenpraktijk en de opstelplaatsen voor de huurauto's vindt geen grondverzet plaats. Er is geen sprake van bedreiging van eventueel aanwezige cultuurhistorische- of archeologische waarden.

5.7 *Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna*

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

De onderhavige ingrepen betreffen geen locaties waar al dan niet beschermde planten- of diersoorten aanwezig zijn. De betreffende kas is ongeschikt als verblijfplaats van vleermuizen.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende verbouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen project betreft het intern verbouwen van een zeer beperkt deel van het totale kassencomplex ten behoeve van een dierenartsenpraktijkruimte en de reservering van 10 opstelplaatsen voor huurauto's op het bijbehorende parkeerterrein.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

p.m. (gemeente)

Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

p.m. (gemeente)

6.2. *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een initiatief van Groenblok BV, Diodeweg 10, 1627 LL te Hoorn. De kosten van de verbouwing en de inrichting van het terrein zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.