

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113763
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
SO/VT Reg.nr. SO/VT/2006/3895
Te kopiëren: A (concept-besluit)
B & W-vergadering van

Onderwerp

Verlenen vrijstelling Heringaweg 6

Bestuurlijke context

Er is vergunning gevraagd voor het vergroten van de bouwmarkt en de bouwgroothandel aan Heringaweg 6 (Gamma en Bouwmatron). Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte wordt overschreden en omdat een deel van de uitbreiding is gesitueerd op grond waarop geen bouwmarkt is toegestaan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing, waarbij alle relevante belangen moeten worden afgewogen. Naar het oordeel van ons college is een dergelijke goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig. Deze is in bijgevoegd concept-besluit opgenomen. Gelet hierop en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij dan ook bereid medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling en daartoe de benodigde verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Commissieparagraaf:

Het toepassen van artikel 19, eerste lid, WRO is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college. Het is dan ook wenselijk dat de raadscommissie kennis neemt van de situaties waarin en de wijze waarop deze gedelegeerde bevoegdheid door het college wordt toegepast.

B&W-besluit:

1. Het college vraagt in het kader van artikel 19, eerste lid, WRO een verklaring van geen bezwaar aan bij Gedeputeerde Staten ten behoeve van de vergroten van de bouwmarkt en de bouwgroothandel aan Heringaweg 6;
2. Het college mandateert het hoofd van SO/VT/I&D om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling en aansluitend bouwvergunning onder nader door hem te stellen technische voorwaarden te verlenen van het bestemmingsplan ten behoeve van bovengenoemd bouwplan;
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TEN BEHOEVE VAN HET VERGROTEN VAN DE BOUWMARKT EN DE BOUWGROOTHANDEL AAN HERINGAWEG 6 TE HAARLEM

Aanleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het vergroten van de bouwmarkt en de bouwgroothandel aan Heringaweg 6 te Haarlem. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Waarderpolder. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De toepassing van dit artikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing.

Huidige planologische situatie

Ter plaatse is het bestemmingsplan Waarderpolder van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 augustus 1991, nummer 287, en goedgekeurd op 14 april 1992, nummer 91-713449. Het bouwplan is gesitueerd op grond met de bestemming Bedrijfsdoeleinden bouwmarkt (Bb) en Bedrijfsdoeleinden (B).

Ingevolge artikel 9, eerste lid, van het bestemmingsplan zijn de op de kaart voor bedrijfsdoeleinden bouwmarkt (Bb) aangewezen gronden bestemd voor nuts-, handels-, ambachtelijke- en industriële bedrijven, met uitzondering van detailhandel (niet zijnde een bouwmarkt) en de opslag van LPG. Ingevolge het bepaalde in het tweede lid, aanhef en onder a zijn hier bedrijfsgebouwen toegestaan, waarbij de gebouwen blijkens het bepaalde in het derde lid, aanhef en onder a, uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd. Blijkens het bepaalde in het derde lid, aanhef en onder b mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 80 %, waarvan niet meer dan 2500 m² mag worden gebruikt voor bouwmarkt.

Het bouwplan voorziet op deze gronden in een bebouwingsoppervlakte van 3871 m² ten behoeve van de bouwmarkt, zodat de maximaal toegestane oppervlakte van 2500 m² wordt overschreden. Het bouwplan is dan ook in strijd met artikel 9, derde lid, aanhef en onder b van het bestemmingsplan Waarderpolder.

Ingevolge artikel 8, eerste lid, van het bestemmingsplan zijn de op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden bestemd voor nuts-, handels-, ambachtelijke- en industriële bedrijven, met uitzondering van detailhandel en de opslag van LPG. Het bouwplan voorziet in een bebouwing ten behoeve van een bouwmarkt op deze grond, hetgeen in strijd is met artikel 8, eerste lid, van het bestemmingsplan.

Vrijstellingsprocedure

Het bouwplan ziet toe op het uitbreiden van de bouwmarkt en de bouwgroothandel, aan te merken als publiekaantrekkende bedrijven, van 3400 m² naar 6100 m². Het vestigen en het uitbreiden van publiekaantrekkende bedrijven is een speerpunt van provinciaal en landelijk beleid, zodat zowel gelet op de functie als op de omvang van de uitbreiding, artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is.

Het bouwplan heeft in het kader van de inspraakprocedure van 30 december 2005 tot en met 12 januari 2006 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Beschrijving feitelijke en toekomstige situatie

Het bouwplan heeft betrekking op de uitbreiding van de reeds bestaande bouwmarkt en van de reeds bestaande bouwgroothandel. De bestaande bouwmarkt wordt naar achteren uitgebreid van 3400 m² naar circa 6100 m² bvo. Het voorste deel van de bestaande bouwmarkt wordt gesloopt ten behoeve van vergroting van het parkeerterrein aan de Heringaweg.

Van de bestaande bouwgroothandel worden twee bedrijfshallen gesloopt. Ter vervanging van deze hallen wordt een nieuwe expeditiehal van circa 1000 m² gebouwd, waarin de volledige hoogte voor opslag benut kan worden.

Aan de Spaarnezijde wordt een grote luifel aangebracht voor het overdekt laden en lossen van de bouwmarkt en de bouwgroothandel.

Vigerend beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid

In het Streekplan Noord-Holland Zuid is de Waarderpolder aangewezen als bestaand bedrijventerrein. In het Streekplan is als essentie van het ruimtelijk beleid hiervoor onder meer opgenomen dat de benutting van de bestaande bedrijventerreinen dient te worden verbeterd. Dit wordt van belang geacht om de terreinen aantrekkelijker te maken en daarmee uitstroom van bedrijven tegen te gaan. Betere benutting van de ruimte geeft bovendien groeimogelijkheden aan bestaande bedrijven. De nu gevraagde uitbreiding van de bouwmarkt en de bouwgroothandel is naar ons oordeel in overeenstemming met het Streekplan Noord-Holland Zuid.

Structuurplan Haarlem 2020

In het Structuurplan Haarlem 2020 is de Waarderpolder aangewezen als werkgebied. Daarbij is aangegeven dat behoud van werkgelegenheid op onder andere het gebied van bouw essentieel is om een divers aanbod aan werkgelegenheid te garanderen, passend bij de gehele beroepsbevolking. Concrete ruimtewens is daarom een deel van de Haarlemse werkgebieden te behouden voor sectoren als industrie, productiebedrijven, groothandel en (grootschalige) detailhandel. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

Detailhandelsnota

In de detailhandelsnota wordt geconstateerd dat er twee grootschalige doe-het-zelf-zaken in Haarlem zijn, maar dat dit aantal aan de lage kant is. Voortvloeiend uit deze nota is daarom onderzoek gedaan naar de behoefte aan een extra bouwmarkt in Haarlem. Uit het onderzoek bleek dat er, gelet op de vergelijking tussen vraag en aanbod, binnen de gemeente Haarlem een uitbreidingsruimte bestond van ruim 8000 m². Burgemeester en wethouders hebben daarom in juni 2003 besloten dat een deel van deze uitbreidingsruimte ingevuld mag worden door uitbreiding van de reeds bestaande bouwmarkt en bouwgroothandel aan de Heringaweg naar circa 6000 m².

Beleidsbrief Waarderpolder

Tot slot hebben burgemeester en wethouders in 2004 ingestemd met de Beleidsbrief Waarderpolder. In de Beleidsbrief wordt de Waarderpolder ingedeeld in vier gebieden met een onderling verschillend karakter. Aan het Spaarne wordt daarbij uitgegaan van vestigingsmogelijkheden voor onder meer groothandelsbedrijven. De uitbreiding van de groothandel past in dit beleid. Verder wordt aangegeven dat de Waarderpolder geen plaats biedt voor grootschalige detailhandel, met uitzondering van de nu aan de orde zijnde bouwmarkt en het recent gerealiseerde woonwarenhuis. Gelet hierop en gelet op het voornemen tot intensief ruimtegebruik in de Waarderpolder, is de uitbreiding van de bestaande bouwmarkt naar ons oordeel eveneens in overeenstemming met de Beleidsbrief Waarderpolder.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Met de combinatie van de reeds bestaande bouwmarkt en de reeds bestaande bouwgroothandel is in de Waarderpolder een verzamelterrein gerealiseerd voor de bouw, een combinatie groothandel/detailhandel/volumineuze artikelen. Het assortiment is echter te beperkt voor de Haarlemse consument en voor een belangrijke marktpositie in regionaal verband. Burgemeester en wethouders zijn daarom onder voorwaarden bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.

De geformuleerde voorwaarden, welke hun basis vinden in de bestaande bouwregelgeving en het bestaande beleid ten aanzien van de Waarderpolder, luiden als volgt:

- Intensief grondgebruik;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Hoogwaardige uitstraling aan de Spaarnezijde.

De intensivering van het aantal vierkante meter op eigen terrein past binnen de doelstelling van intensief grondgebruik en daarmee binnen het beleid voor herstructurering van de Waarderpolder. Dit beleid staat immers intensivering van het bedrijventerrein voor, zowel in oppervlak als in medewerkers. De voorzieningen voor de medewerkers worden gestapeld aan de achterzijde van het gebouw, zodat ook hier sprake is van een intensivering van het grondgebruik. Aan de eerste voorwaarden wordt dan ook voldaan.

Het beeld vanaf de overkant van het Spaarne wordt met de geplande uitbreiding aantrekkelijker. De (nu) rommelige buitenopslag wordt vervangen door een uitbreiding van het hoofdgebouw. Dit past in de visie uit het Spaarneplan. Hierin wordt als beleid geformuleerd dat de Spaarne-oever een aantrekkelijker uitstraling dient te krijgen. De uitbreiding past in schaal en bedrijvigheid op deze plek in de Waarderpolder. De ruimte langs de oever blijft onbebouwd, waardoor het mogelijk blijft om een doorgaand fietspad langs de oever te realiseren. Het beeld vanaf de Heringaweg verandert niet. Aan de derde voorwaarde wordt dan ook voldaan.

Belang van de aanvrager

De concurrentie van vestigingen in de omliggende gemeenten is toegenomen. Op diverse locaties zijn de vestigingen groter dan 6000 m² en wordt de consument een veel breder assortiment aangeboden. Veel koopkracht vloeit af naar bouwmarkten buiten de gemeente Haarlem. Om primair voor de Haarlemse markt te kunnen overleven is daarom een uitbreiding van de bouwmarkt noodzakelijk. De wens tot uitbreiding van de bestaande bouwmarkt en de bestaande groothandel wordt daarom door zowel de schaalvergroting in de bouwmarktsector als de toegenomen concurrentie ingegeven.

Verkeerskundige aspecten

In de huidige situatie is sprake van een bouwmarkt met een oppervlakte van circa 3500 m² en een groothandel met een oppervlakte van circa 10.000 m² en in totaal 262 parkeerplaatsen. In de gevraagde situatie is sprake van een bouwmarkt met een oppervlakte van 5600 m², kantoren ten behoeve van de bouwmarkt van circa 560 m², een groothandel van circa 10.000 m² en 230 parkeerplaatsen.

Voor een bouwmarkt geldt een norm van 2,2 – 2,7 plaatsen per 100 m² bvo. Voor kantoren geldt de parkeernorm uit het bestemmingsplan Waarderpolder: 16,50 parkeerplaatsen per 1000 m². Voor groothandelbedrijven geldt een norm van 0,5 – 0,6 plaatsen per 1000 m² bvo. Met de voorgestelde 230 parkeerplaatsen wordt dan ook voldaan aan de parkeernorm, ondanks de toename van het aantal m² bvo voor de bouwmarkt en de afname van het totaal aantal parkeerplaatsen.

Met de vergroting van de bouwmarkt zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Bij de vergroting van het parkeerterrein zal de aanvrager de positie en afmetingen van de in- en uitritten meenemen. De vrachtwagenbewegingen zullen voor de bouwmarkt wat toenemen en voor de groothandel nagenoeg gelijk blijven. In de nieuwe opzet wordt een éénrichtingroute over het terrein en (met een bestaand recht van overpad) over het aangrenzende terrein van Van Santen gerealiseerd, wat de overzichtelijkheid van het terrein ten goede komt.

De ontsluiting van de gehele Waarderpolder wordt door diverse ingrepen vergemakkelijkt, waaronder de al gerealiseerde verbreding van het Stastok- en Keggeviaduct en de Camera Obscuraweg. Op termijn wordt ook voorzien in de realisatie van een brug en een fly-over en de aanpassing van een tweetal wegen. Ten aanzien van de ontsluiting en de toename van het aantal verkeersbewegingen worden dan ook geen knelpunten voorzien.

Milieuvergunning

De afdeling Milieu heeft de bouwplannen bekeken en bezoek gebracht aan de bouwlocatie. De afdeling heeft geconstateerd dat de bouwplannen vallen onder het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer en dat hiervoor geen milieuvergunning noodzakelijk is. Er is daarom geen sprake van een procedurele koppeling tussen de aanvraag om bouwvergunning aan een aanvraag om milieuvergunning. Wel is een melding nodig in het kader van de Wet milieubeheer.

Bodem

Op het terrein zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken geweest en een deel van het terrein is gesaneerd. Voor de nieuwbouw zal een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderwerp maakt in het kader van de gefaseerde vergunningverlening op basis van de Woningwet echter onderdeel uit de beoordeling van de aanvraag om bouwvergunning in de tweede fase, zodat dit aspect daarin zal worden meegenomen.

Flora en Fauna, Vogel- en Habitatrichtlijn, natuurbeschermingsgebied

De bouwplannen zijn niet gesitueerd in of nabij een habitat-, een vogelrichtlijn- of een natuurbeschermingsgebied. Het bedrijventerrein oefent bovendien noch direct noch indirect invloed uit op een dergelijk gebied. Bij terreinbezoeken op 8 november 2005 en 8 december 2005 heeft de stadsecoloog op het bedrijventerrein en in de aangrenzende omgeving geen beschermde plantsoorten aangetroffen en met uitzondering van vogels evenmin beschermde diersoorten. Beschermde soorten, anders dan vogels, zijn overigens ook niet te verwachten, gezien de grote hoeveelheid verharding van het terrein en het voedselrijke en verstoorde karakter van de begroeiing in de direct aangrenzende omgeving. De kans op het voorkomen van broedvogels is zeer klein, met uitzondering van het gebouw op kavel 1268. Onder de golfplaten van het dak kunnen vogels gaan broeden. Bij het afgeven van een sloopvergunning dient de vergunninghouder er derhalve op te worden gewezen, dat de sloop buiten het broedseizoen 15 maart – 15 juli dient plaats te vinden. Alle nestelende vogels zijn immers strikt beschermd, zodat bij aanwezigheid van een nestelende dat deel van het gebouw moet blijven staan, totdat de jonge vogels zijn uitgevlogen. Voor het afgeven van een bouwvergunning doen zich hierin echter geen belemmeringen voor.

Uit eigen waarneming is het de stadsecoloog bekend, dat tussen de Heringaweg en het Spaarne waarschijnlijk een broedpaar witte kwikstaart aanwezig is. Dit is lokaal een zeldzame vogel, maar landelijk niet bedreigd. Hierin bestaat dan ook geen belemmering voor de afgifte van een bouwvergunning.

Water

Het terrein aan de Heringaweg is in de huidige toestand vrijwel volledig verhard c.q. bebouwd. Alleen de smalle strook langs het Spaarne is half verhard. Met de voorgestelde uitbreiding wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. Met de sloop en de daarop volgende nieuwbouw wordt circa 1600 m² verhard oppervlak vervangen door bebouwing. Doordat er geen toevoeging van verhard oppervlak plaatsvindt, maar er alleen sprake is van een verschuiving van het aantal vierkante meters van verhard oppervlak naar bebouwd oppervlak is geen watercompensatie nodig.

Cultuurhistorische en archeologische aspecten

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is in het nu aan de orde zijnde gebied geen sprake van cultuurhistorische en archeologische aspecten van waarde. Dit onderwerp is daarom niet verder onderzocht.

Externe veiligheid

Luchtkwaliteit

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze paragraaf wordt na afronding van de vrijstellingsprocedure ingevuld.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is de uitbreiding van de bouwmarkt en de groothandel in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en past het in de voorgestane ontwikkelingen binnen de Waarderpolder. Er doen zich vanuit andere beleidsvelden geen belemmeringen voor om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Wij zijn daarom bereid de vrijstellingsprocedure te starten.

Nadat de vrijstellingsprocedure is afgerond, kan een daadwerkelijk besluit omtrent de verlening van de vrijstelling worden genomen.