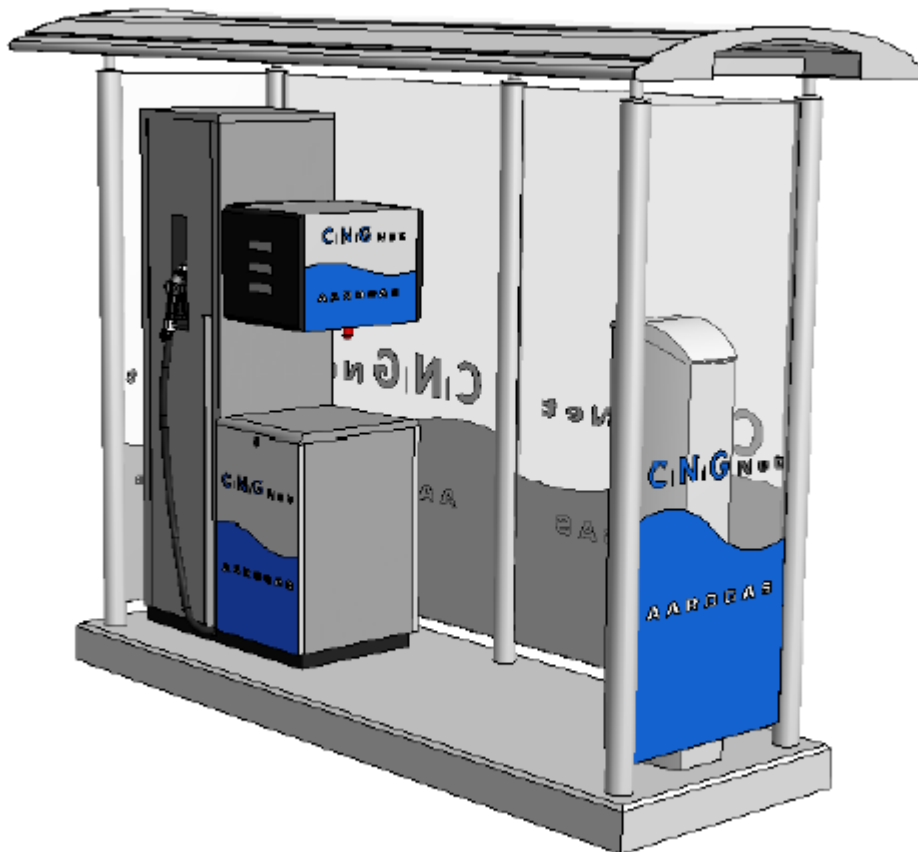


Ruimtelijke Onderbouwing

Aardgasvulstation Cruquiusweg

Heemstede



Pasmaat advies

Peter A. Kamman

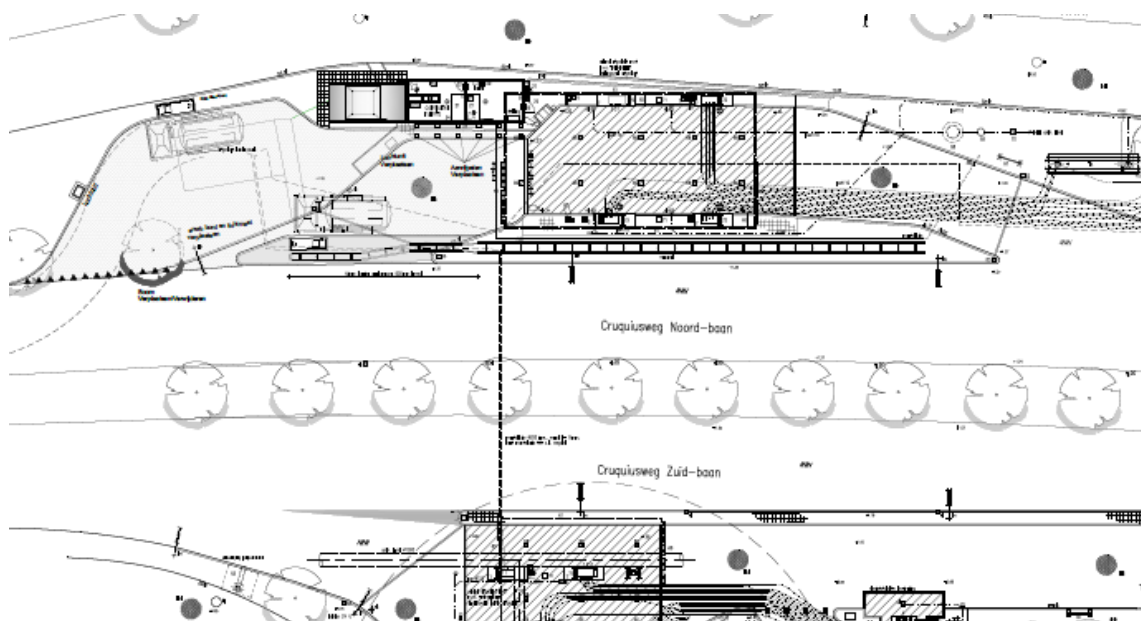
Juni 2011

www.pasmaat.com

info@psmaat.com

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding en bouwplan**
- 2. Geldend bestemmingsplan**
- 3. Procedure Wabo**
- 4. Provinciaal beleid**
- 5. Rijksbeleid**
- 6. Verkeer**
- 7. Watertoets**
- 8. Luchtkwaliteit**
- 9. Geluid**
- 10. Externe veiligheid**
- 11. Flora en Fauna**
- 12. Milieuzonering**
- 13. Bodem**
- 14. Archeologie**
- 15. Economische uitvoerbaarheid**
- 16. Eindconclusie**



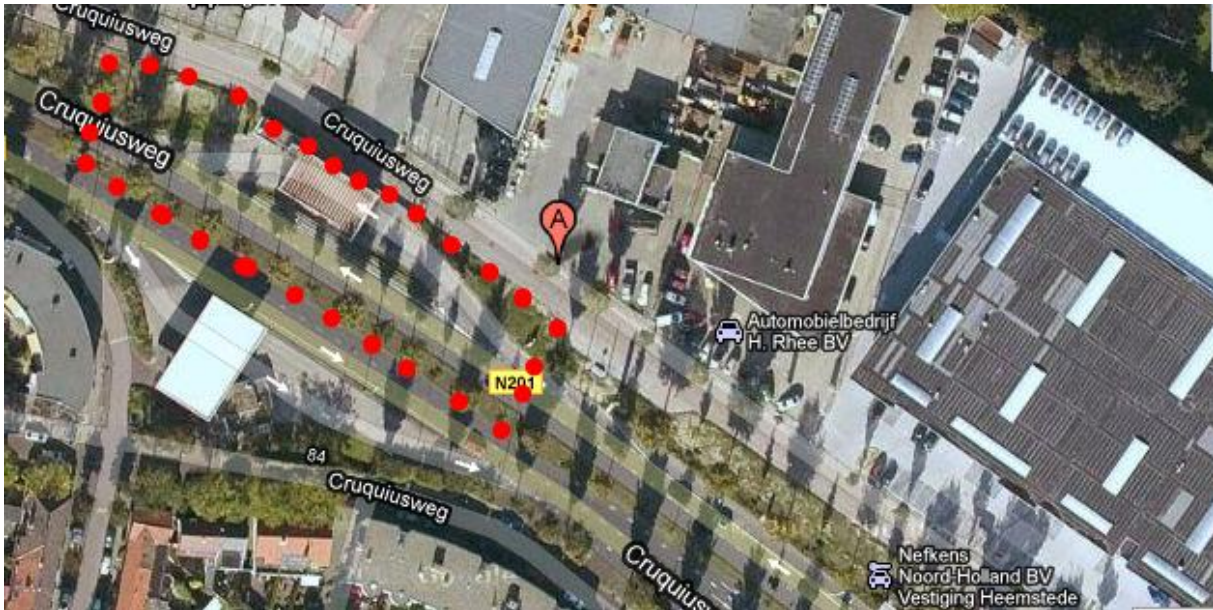
Afbeelding 1: Situatie Bouwplan

1. Aanleiding en bouwplan

Ballast Nedam IPM B.V. is namens CNGnet de ontwikkelaar van een nieuw openbaar aardgasvulstation aan de Cruquiusweg te Heemstede die zal worden geïntegreerd bij het bestaande onbemande tankstation van Esso. Aardgasstations zijn inrichtingen die aardgas in gecomprimeerde vorm opslaan. Daarna kan de automobilist bij het vulpunt deze brandstof aangeleverd krijgen. Om het aardgas daadwerkelijk te kunnen tanken wordt deze door een compressor op de gewenste druk gebracht. Anders dan bij LPG is aardgas relatief veilig en speelt externe veiligheid om die reden vrijwel geen rol.



Afbeelding 2: Huidige situatie



Figuur 5: Uitsnede google maps

2. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop het bestemmingsplan “Haven” van toepassing is. De huidige bestemming is “Verkeer” met een bouwmogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aftappunten voor motorbrandstoffen en luifels ter plaatse van de aanduiding “Luifel”. Voorts mogen ter plaatse van de bestemming “Bedrijven verkooppunten motorbrandstoffen” gebouwen ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter. Onderhavig bouwplan is in strijd met de voorgeschreven bouwmogelijkheden.

3. Procedure Wabo

In het bestemmingsplan is geen binnenplanse regeling opgenomen die medewerking mogelijk maakt. Medewerking kan alleen worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure namelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 Wabo. Om deze procedure te kunnen voeren is een onderbouwing nodig waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient daartoe.

Overig relevant beleid

4. Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is opgenomen in de Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zet de provincie in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-

Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij.

De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

In het kader van het hoofdbelang Duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma's zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Onderhavig project past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang Duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied.

Ook is het bouwplan niet in strijd met de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda omdat het aardgasvulstation wordt opgericht op een bestaand bedrijventerrein.

5. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en heeft geen directe doorwerking op relatief kleine plannen als deze. Onderhavig initiatief is om deze reden of niet relevant danwel niet in strijd met het rijksbeleid.

6. Verkeer

Een verkeersprobleem door toename van verkeersbewegingen wordt ten gevolge van dit bouwplan niet verwacht. De Cruquiusweg is een brede weg die ter plaatse langs een bestaand bedrijventerrein is gelegen en die ook als ontsluiting van dit bedrijventerrein dient en reeds om die reden berekend is op druk verkeer. Door de inrichting van het aardgasvulstation bij een bestaand tankstation zal de doorstroming niet in het geding komen.

7. Watertoets

Het bouwplan is - gezien de aard en het te bebouwen oppervlakte – dusdanig kleinschalig dat dit geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding van het gebied. De bebouwde oppervlakte neemt toe met niet meer dan 20m² voor het compressorgebouwtje. De aftappunten worden geplaatst op reeds verharde ondergrond. Het gebruik van uitlogende materialen zoals zink wordt vermeden. Het hemelwater zal worden opgevangen en gescheiden worden afgevoerd. Aan de gemeente zal worden verzocht, indien zij dit nodig acht, om in het kader van het vooroverleg de waterbeheerder om advies te vragen omtrent onderhavig project.

Milieu aspecten

8. Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van bouwplannen is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Onderstaand zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het onderhavige bouwplan opgenomen.

Wet luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen.

Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Planbeoordeling

Naar verwachting zal de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van dit plan zal beperkt zijn. Het plan zal hierdoor "niet in betekenende mate" bijdragen. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

9. Geluid

Een aardgasvulstation is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Om deze reden kan het onderwerp Geluid buiten beschouwing blijven. Overigens bevinden zich in de omgeving van het aardgasvulstation ook geen geluidsgevoelige objecten die door het toevoegen hiervan een hogere geluidsbelasting zullen krijgen. In de directe omgeving is een zelf-opslagbedrijf gelegen en een verkooppunt voor auto's.

10. Externe veiligheid

Op grond van het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) bestaat geen beperking voor dit bouwplan. Anders dan bij LPG is aardgas relatief veilig omdat aardgas lichter is dan lucht en zich daardoor snel en hoog zal verspreiden in het geval van een calamiteit. LPG bestaat ook uit Buta/Propaangas wat bij aardgas ook niet het geval is. De risicokaart van de provincie geeft voor deze locatie geen beperkingen aan. Ook is het perceel niet in een veiligheidszone gelegen. Het Bevi is bovendien niet van toepassing voor het realiseren van een openbaar aardgasvulstation voor motorvoertuigen. Veiligheidseisen en minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hieraan moet worden voldaan. Met betrekking tot de minimaal gewenste afstanden kan worden geconcludeerd dat hieraan wordt voldaan.

Uit de risicokaart voor de professionele gebruiker blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het invloedsgebied (1% letaliteit) van een hoge druk aardgastransportleiding ligt.



Aan de hand van de kenmerken van de betreffende leiding kan worden bepaald dat de 100% letaliteitcontour op 50 meter ligt. Het plangebied ligt er midden in. De zakelijk rechtstrook is 5 meter en moet vrijgehouden worden van bebouwing. Het bouwplan valt hierbuiten.

11. Flora en Fauna

Het bouwplan is niet in of in de nabijheid gelegen van een beschermd natuurgebied. Ook is het niet te verwachten dat door realisering van het bouwplan strijd ontstaat met Flora- en Faunawetgeving. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op de Provinciale ecologisch hoofdstructuur en Habitatrictlijngebieden. Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig. Volgens het natuurloket zijn ook geen beschermde waarden aanwezig op onderhavige locatie.

12. Milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

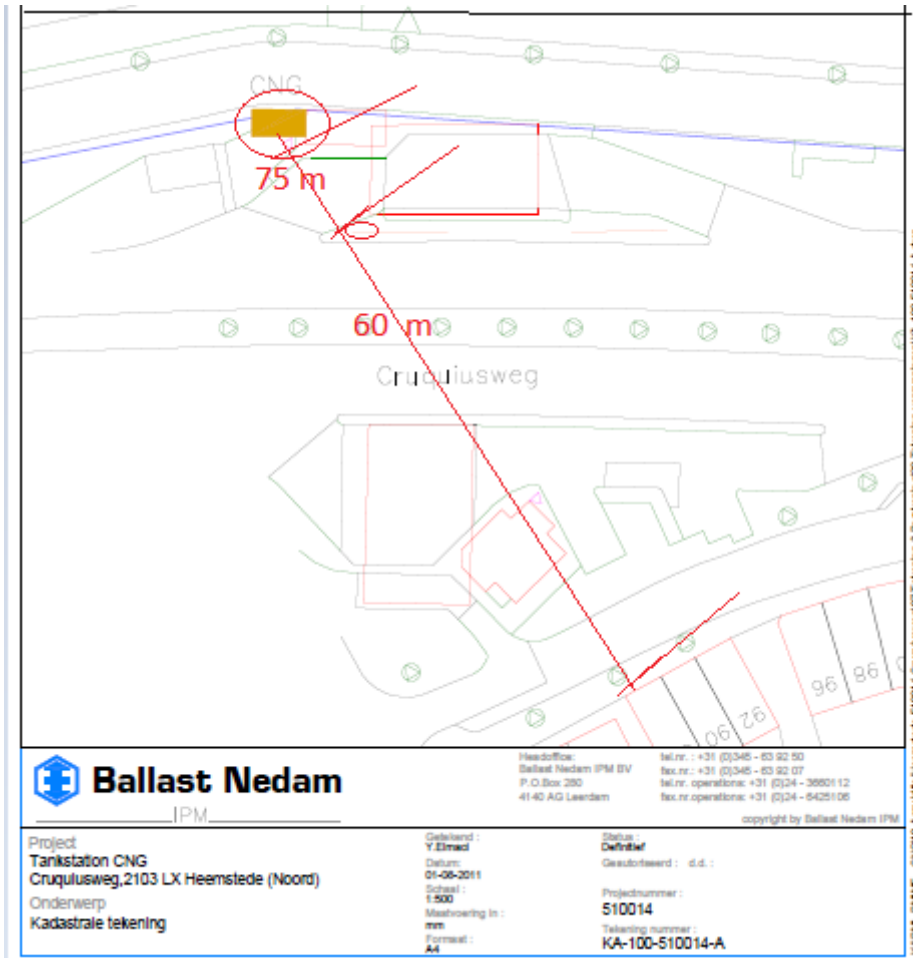
De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" (VNG-publicatie) ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

Resultaten onderzoek

De aanvraag voor het realiseren van een openbaar aardgasvulstation voor motorvoertuigen is meldingsplichtig op basis van het Activiteitenbesluit.

Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" is dit aardgasvulstation in te delen in milieucategorie 2 met een minimaal gewenste afstand van 30 meter in een rustige woonomgeving en 10 meter in een gemengd gebied. Gezien de ligging van het vulstation op/naast het bedrijventerrein Haven is het realistisch uit te gaan van een gemengd gebied. Overigens bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen meer dan 30m. De afstand tussen de compressorruimte en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt 75 meter. Vanaf de dichtbijzijndste tankunit bedraagt de afstand meer dan 30 meter, namelijk 60 meter. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat reeds sprake is van een tankstation. Dit houdt in dat zelfs indien sprake zou zijn van een rustige woonwijk er nog steeds zal worden voldaan aan de vereiste minimale afstanden.



13. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, projectbesluit, bestemmingsplannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Het Besluit ruimtelijke ordening (BRO) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet de vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld. Hierdoor kan bij ontwikkelingen in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte gebied met betrekking tot bodemverontreiniging. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- De (voormalige) aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

Daarnaast kan uit het historisch onderzoek blijken dat (op een gedeelte van de locatie) reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Indien hierbij verontreiniging is aangetoond kan dat een belemmering vormen voor de beoogde gebruiksfunctie. Indien deze situatie zich voordoet dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de eventuele ernst van de verontreiniging en de eventuele noodzaak tot bodemsanering vast te stellen.

Indien uit historisch onderzoek blijkt dat sprake is van bodembedreigende activiteiten of een bodemverontreiniging die de beoogde gebruiksfunctie in de weg staat dan dient de hypothese dat sprake is van een onverdacht gebied met betrekking tot bodemverontreiniging verworpen te worden en dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de verdachte terreindelen.

Beschikbare gegevens plangebied

De bodem ter plaatse van het tankstation Cruquiusweg is in het kader van het werkprogramma tankstations gesaneerd. Bekend is dat onder de kiosk aan de zuid-zijde van het tankstation een kleine restverontreiniging is achtergebleven. Verder wordt het grondwater rond de ondergrondse tanks in het kader van de milieuvergunning jaarlijks gemonitord.

Conclusie bodem

Geconcludeerd kan worden dat er op basis van de beschikbare gegevens voor wat de bodemkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de realisering van een Aardgas tankstation.

14. Archeologie

Volgens de archeologische kaart van de provincie is de archeologische verwachting voor dit perceel laag tot zeer laag. Voorafgaand aan de sloop of bouw is een archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

15. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Initiatiefnemer zal met de gemeente Heemstede een planschade-verhaalsovereenkomst sluiten waardoor voor de gemeente geen risico voor planschade aanwezig is. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.

16. Eindconclusie

Het realiseren van het aardgasvulstation wordt als een passende ontwikkeling binnen het plangebied aangemerkt.

Het bouwplan heeft om die reden geen negatieve effecten op de omgeving. Voor de gevraagde ontwikkeling zijn voor het overige ook geen belemmeringen. Privaatrechtelijk zijn er ook geen belemmeringen om het bouwplan uit te voeren.