



Raadsbesluit 2013.0025195

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hoofddorp Noord

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel met addendum van Burgemeester en Wethouders van 23 april 2013
nummer 2013.0025195 ;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen, met uitzondering van zienswijze nr. 12, ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de zienswijzen van:
 1. van mevr. Krabski en dhr. J. Genzel
 4. van E.A.J.M. Morsch
 5. van E. Devente-Honhoff, namens H. van Harten
 7. van A. Smit
 8. van D. Wille
 13. van Woodward Nederland BV
3. Gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van:
 3. van Waternet namens N.W. WRK
 9. van N.V. Nederlandse Gasunie
 11. van Van Bemmelen, namens Noordmeer B.V.
4. Niet in te stemmen met de zienswijzen van:
 2. van N. Breedijk
 6. van H. Mahboub
 10. van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot namens Temfay

5. Naar aanleiding van de punten 2 en 3 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen

Ten aanzien van de verbeelding:

5.5.1 ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te vervangen door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de aanduiding 'maatschappelijk';

5.5.2 ter plaatse van de WRK-1 watertransportleiding de dubbelbestemming Leiding-Water op te nemen met aan weerszijden een zakelijk rechtstrook;

5.5.3 ter plaatse van de panden Hoofdweg 667 en 667A de bestemming Kantoor met wijzigingsbevoegdheid 2 te vervangen door de bestemming Gemengd-4;

5.5.4 ter plaatse van de panden Stationsweg 21, 23, 25 en 27 de goot- en bouwhoogte te verruimen naar 6 respectievelijk 10 meter;

5.5.5. de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' door te trekken naar het gasontvangstation, te verruimen rondom de afsluiterschema's en het bouwvlak van het gasontvangstation te verruimen;

5.5.6 ter plaatse van het perceel Hoofdweg 601 wijzigingsgebied 4 op te nemen.

5.5.6A ter plaatse van het pand Noordmeerstraat 9 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen.

Ten aanzien van de regels:

5.5.7. het volgende artikel 13 (nieuw) 'Gemengd-4' toe te voegen en de daarop volgende artikelen als gevolg daarvan te hernoemen:

'Artikel 13 Gemengd - 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen;
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. terreinverhardingen, in- en uitritten
- f. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

13.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

13.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

13.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel en horeca.'

5.5.8. het volgende artikel 10.5.6. toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat educatiecentra worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;

5.5.9. de volgende begripsbepaling voor educatiecentra toe te voegen aan artikel 1:

'centra gericht op het organiseren van lezingen, cursussen, workshops en/of activiteiten gericht op geestelijke verrijking van de mens';

5.5.10 het volgende artikel 10.5.7. toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat een indoor skatepark wordt gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak';

5.5.11. In artikel 4.2.2. sub a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wijzigen in 2,5 meter.

5.5.12 Het volgende artikel 38 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' toe te voegen:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Wonen – Gestapeld', 'Bedrijf' en 'Kantoor', met dien verstande dat:

38.1.1 deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;
- b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningbouw niet meer bedraagt dan 18 meter;
- d. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfs- en kantoorbebouwing niet meer is dan 3.000 m2 bvo;
- e. de bouwhoogte van bedrijfs- of kantoorbebouwing niet meer bedraagt dan 13 meter;
- f. er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de tot het plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens niet dichterbij de Hoofdweg komt te liggen dan de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens van het bouwblok aan de Hoofdweg 615;
- h. er voorzien wordt in een wandel- en fietsroute tussen de Hoofdweg westzijde en de Graftermeerstraat;
- i. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- j. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;
- k. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit;
- l. is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;
- m. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;
- n. er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein en zoals bepaald in de landelijke CROW-normen
- o. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.'

5.5.12.A aan artikel 11.1 de volgende sub e toe te voegen en als gevolg hiervan dit artikel te hernoemen:

- e. bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

6. De volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Ten aanzien van de verbeelding:

6.6.1 ter plaatse van de panden aan de Oranjestraat 17-19 een bouwvlak op te nemen met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter en ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin;

6.6.2 ter plaatse van de Kruisweg 1113-1115 twee reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde woningen op te nemen;

6.6.3 ter plaatse van de panden Waterwolf 6 t/m 12 ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin op te nemen;

6.6.4 ter plaatse van de panden Watergraafsmeerstraat 34 t/m 48 de goot- en bouwhoogte te wijzigen in 6 respectievelijk 10 meter.

Ten aanzien van de regels:

6.6.5 het volgende artikel 10.6 'Wijzigingsbevoegdheid' toe te voegen:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te verwijderen, indien de milieuvergunning van de desbetreffende inrichting in onherroepelijke zin is ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen;

6.6.6 de redactie van artikel 10.6 (oud) aan te passen zodat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk is, in plaats van een 'tweede bedrijfswoning';

6.6.7 het laten vervallen van de bepaling in artikel 33 (nieuw) sub g.

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in het direct mogelijk maken van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
8. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPG.hfdnoord0000000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2013.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings



Raadsbesluit 2013.0025195

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hoofddorp Noord

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel met addendum van Burgemeester en Wethouders van 23 april 2013
nummer 2013.0025195 ;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen, met uitzondering van zienswijze nr. 12, ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de zienswijzen van:
 1. van mevr. Krabski en dhr. J. Genzel
 4. van E.A.J.M. Morsch
 5. van E. Devente-Honhoff, namens H. van Harten
 7. van A. Smit
 8. van D. Wille
 13. van Woodward Nederland BV
3. Gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van:
 3. van Waternet namens N.W. WRK
 9. van N.V. Nederlandse Gasunie
 11. van Van Bemmelen, namens Noordmeer B.V.
4. Niet in te stemmen met de zienswijzen van:
 2. van N. Breedijk
 6. van H. Mahboub
 10. van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot namens Temfay

5. Naar aanleiding van de punten 2 en 3 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen

Ten aanzien van de verbeelding:

5.5.1 ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te vervangen door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de aanduiding 'maatschappelijk';

5.5.2 ter plaatse van de WRK-1 watertransportleiding de dubbelbestemming Leiding-Water op te nemen met aan weerszijden een zakelijk rechtstrook;

5.5.3 ter plaatse van de panden Hoofdweg 667 en 667A de bestemming Kantoor met wijzigingsbevoegdheid 2 te vervangen door de bestemming Gemengd-4;

5.5.4 ter plaatse van de panden Stationsweg 21, 23, 25 en 27 de goot- en bouwhoogte te verruimen naar 6 respectievelijk 10 meter;

5.5.5. de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' door te trekken naar het gasontvangstation, te verruimen rondom de afsluiterschema's en het bouwvlak van het gasontvangstation te verruimen;

5.5.6 ter plaatse van het perceel Hoofdweg 601 wijzigingsgebied 4 op te nemen.

5.5.6A ter plaatse van het pand Noordmeerstraat 9 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen.

Ten aanzien van de regels:

5.5.7. het volgende artikel 13 (nieuw) 'Gemengd-4' toe te voegen en de daarop volgende artikelen als gevolg daarvan te hernoemen:

'Artikel 13 Gemengd - 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen;
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. terreinverhardingen, in- en uitritten
- f. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

13.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

13.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

13.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel en horeca.'

5.5.8. het volgende artikel 10.5.6. toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat educatiecentra worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;

5.5.9. de volgende begripsbepaling voor educatiecentra toe te voegen aan artikel 1:

'centra gericht op het organiseren van lezingen, cursussen, workshops en/of activiteiten gericht op geestelijke verrijking van de mens';

5.5.10 het volgende artikel 10.5.7. toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat een indoor skatepark wordt gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak';

5.5.11. In artikel 4.2.2. sub a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wijzigen in 2,5 meter.

5.5.12 Het volgende artikel 38 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' toe te voegen:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Wonen – Gestapeld', 'Bedrijf' en 'Kantoor', met dien verstande dat:

38.1.1 deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;
- b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningbouw niet meer bedraagt dan 18 meter;
- d. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfs- en kantoorbebouwing niet meer is dan 3.000 m2 bvo;
- e. de bouwhoogte van bedrijfs- of kantoorbebouwing niet meer bedraagt dan 13 meter;
- f. er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de tot het plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens niet dichterbij de Hoofdweg komt te liggen dan de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens van het bouwblok aan de Hoofdweg 615;
- h. er voorzien wordt in een wandel- en fietsroute tussen de Hoofdweg westzijde en de Graftermeerstraat;
- i. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- j. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;
- k. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit;
- l. is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;
- m. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;
- n. er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein en zoals bepaald in de landelijke CROW-normen
- o. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.'

5.5.12.A aan artikel 11.1 de volgende sub e toe te voegen en als gevolg hiervan dit artikel te hernoemen:

- e. bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

6. De volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Ten aanzien van de verbeelding:

6.6.1 ter plaatse van de panden aan de Oranjestraat 17-19 een bouwvlak op te nemen met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter en ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin;

6.6.2 ter plaatse van de Kruisweg 1113-1115 twee reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde woningen op te nemen;

6.6.3 ter plaatse van de panden Waterwolf 6 t/m 12 ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin op te nemen;

6.6.4 ter plaatse van de panden Watergraafsmeerstraat 34 t/m 48 de goot- en bouwhoogte te wijzigen in 6 respectievelijk 10 meter.

Ten aanzien van de regels:

6.6.5 het volgende artikel 10.6 'Wijzigingsbevoegdheid' toe te voegen:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te verwijderen, indien de milieuvergunning van de desbetreffende inrichting in onherroepelijke zin is ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen;

6.6.6 de redactie van artikel 10.6 (oud) aan te passen zodat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk is, in plaats van een 'tweede bedrijfswoning';

6.6.7 het laten vervallen van de bepaling in artikel 33 (nieuw) sub g.

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in het direct mogelijk maken van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
8. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPG.hfdnoord0000000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2013.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings



gemeente
Haarlemmermeer

Aan de leden van de gemeenteraad van
Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon A. Breuer - Linschoten
Doorkiesnummer 023 5676764
Uw brief - *2013/26235*
Ons kenmerk 13.0060134\gw
Bijlage(n) Addendum raadsvoorstel 2013.0025195
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'

Verzenddatum

- 4 JUNI 2013

Geachte heer, mevrouw,

Op 6 juni aanstaande besluit uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'. In dat verband heeft uw raad degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, op donderdag 30 mei jl. de gelegenheid geboden hun zienswijze tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten. Diezelfde dag heeft uw raad het raadsvoorstel inzake de vaststelling van dat bestemmingsplan inhoudelijk behandeld.

Die inhoudelijke behandeling geeft het college aanleiding uw raad voor te stellen de beantwoording van de zienswijzen van dhr. Van Bemmelen (namens Noordmeer B.V.) en die van mevr. Krabski en dhr. Genzel aan te passen. Daarnaast willen wij u op uw verzoek informeren over de illegale situatie ter plaatse van het perceel J.C. Beetslaan 6. Op beide aspecten gaan wij hieronder verder in.

Aanpassing bestemmingsplan naar aanleiding van hoorzitting

Naar aanleiding van de door dhr. Van Bemmelen naar voren gebrachte zienswijze stellen wij de raad voor het bestemmingsplan zo aan te passen dat de bestaande bedrijfswoning aan de Noordmeerstraat 9 wordt aangegeven op de verbeelding.

Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijze van mevr. Krabski en dhr. Genzel stellen wij voor het bestemmingsplan zo aan te passen dat ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 te Hoofddorp zowel een bedrijf in milieucategorie 3.2 is toegestaan als de door reclamanten gevraagde vestiging van een tandartspraktijk / schoonheidssalon.

Bijgevoegd treft u een addendum bij het raadsvoorstel 2013.0025195 aan waarin de gewijzigde en nieuwe beslispunten zijn verwerkt (beslispunten 3, 4, 5.5.1, 5.5.6 A, 5.5.12 A).

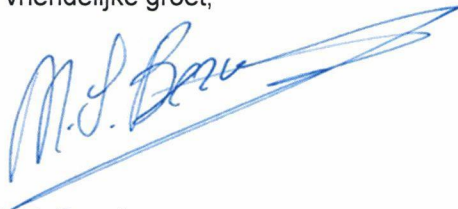
Tevens hebben wij in dit addendum een gewijzigde motivering van de behandeling van bovengenoemde zienswijzen opgenomen.

Illegale situatie J.C. Beetslaan 6

Wij hebben geconstateerd dat op bovengenoemd perceel er sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Ook in het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' is detailhandel op dit perceel niet toegestaan. Wij zijn in overleg met de betrokken eigenaar om tot beëindiging van de illegale situatie te komen. Indien minnelijk overleg daartoe niet het gewenste resultaat geeft, zal handhavend worden opgetreden.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,



drs M.J. Bezuijen

Wethouder Ruimtelijke Ordening, Mobiliteit en Sport

ADDENDUM BIJ RAADSVOORSTEL 2013.0025195

Gewijzigd beslispunt 3

Gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van:

- 2. van Waternet namens N.W. WRK
- 9. van N.V. Nederlandse Gasunie
- 11. van Van Bemmelen namens Noordmeer B.V.

Gewijzigd beslispunt 4

Niet in te stemmen met de zienswijzen van:

- 2. van N. Breedijk
- 6. van H. Mahboub
- 10. van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot namens Temfay

Gewijzigd beslispunt 5.5.1

'ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te vervangen door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de aanduiding 'maatschappelijk';

Nieuw beslispunt 5.5.6.A

'ter plaatse van het pand Noordmeerstraat 9 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen'

Nieuw beslispunt 5.5.12.A

'aan artikel 11.1 de volgende sub e toe te voegen en als gevolg hiervan dit artikel te hernummeren':

e. bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'

Gewijzigde motivering zienswijze 1 van mevr. Krabski en dhr. Genzel

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Bijlmermeerstraat 60 te Hoofddorp en heeft een huurder die in dit pand een tandartsenpraktijk / schoonheidssalon wil opzetten. Om dit mogelijk te maken verzoekt reclamant de betreffende bestemming van het pand aan te passen.

Reactie

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de voor het bedrijventerrein Hoofddorp Noord bedoelde bestemming Gemengd-1 opgenomen, met daarnaast een aanduiding voor een (zwaardere) milieucategorie 3.2. Met het oog op de gewenste transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied is de door reclamant gevraagde bestemmingswijziging passend binnen de ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein. Specifiek vraagt reclamant om een tandartspraktijk / schoonheidssalon mogelijk te maken. Bij het mogelijk maken van maatschappelijke voorzieningen op een bedrijventerrein is het vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien gewenst geluidsgevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten uit te sluiten. Beide functies zijn niet aan te merken als milieugevoelige of (beperkt) kwetsbare functies waardoor vestiging in de nabijheid van bedrijven een

belemmering zou zijn. Hoewel een tandartspraktijk en een schoonheidssalon voor de hand liggende voorzieningen voor woonwijken zijn en vestiging op een bedrijventerrein in dat opzicht niet wenselijk is, moet de komst van dergelijke voorzieningen gezien worden in relatie tot de beoogde transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu.

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies is relatief beperkt en op het perceel is gelegenheid tot parkeren. Wij achten het toestaan van een schoonheidssalon / tandartspraktijk gezien het bovenstaande op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar.

Gezien de begripsbepalingen van het bestemmingsplan beschouwen wij een schoonheidssalon als een vorm van dienstverlening. Een tandartspraktijk valt onder gezondheidszorg en daarmee onder maatschappelijke voorzieningen.

Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn in beginsel inpasbaar binnen de bestemming Gemengd-2. Met het binnen deze bestemming opnemen van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' kan het huidige bedrijf aan de Bijlmermeerstraat 60 planologisch verankerd worden in dit bestemmingsplan Hoofddorp Noord.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', vervangen is door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en de aanduiding 'maatschappelijk'.

Gewijzigde motivering zienswijze 11 van Van Bemmelen namens Noordmeer B.V.

Reclamant verzoekt met betrekking tot het adres Noordmeerstraat 9 te Hoofddorp het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat op het perceel een tweede bedrijfswoning wordt toegestaan. Volgens reclamant is er op dit moment een bedrijfswoning aanwezig en opgenomen. Het toevoegen van een extra bedrijfswoning is noodzakelijk aangezien er op bovengenoemd adres twee bedrijven gevestigd zijn en volgens het huidige bestemmingsplan zouden er dan ook twee bedrijfswoningen gevestigd mogen worden.

Reactie

Ter plaatse van het pand Noordmeerstraat 9 is een bedrijfswoning aanwezig. Deze was ten onrechte nog niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven.

Het nu nog vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein Hoofddorp Noord maakt binnen de bestemming 'Bedrijven 1' op basis van een vrijstellingsbevoegdheid ten hoogste twee bedrijfswoningen mogelijk. Bedrijfswoningen zijn daarmee niet bij recht toegestaan. Omdat gevestigde bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden beperkt door de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is deze lijn voortgezet in het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'. De mogelijkheid voor een (tweede) bedrijfswoning wordt geboden op basis van een afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming Gemengd-1. Op basis van een omgevingsvergunning kan hierdoor binnenplannen van het bestemmingsplan worden afgeweken indien onder meer is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Het enkele gegeven dat er op het adres Noordermeerstraat 9 een tweede bedrijf gevestigd is, wil nog niet zeggen dat daarmee ook een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt moet

worden. De motivering voor het opnemen van een tweede bedrijfswoning is daarmee niet toereikend.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het pand Noordmeerstraat 9 de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen.



Raadsvoorstel 2013.0025195

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller drs. A. Breuer-Linschooten
Collegevergadering 23 april 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp-Noord' is het actualiseren van de in dit gebied geldende juridisch-planologische regelingen. Daarnaast biedt het voorliggende bestemmingsplan een juridisch kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Concreet geven wij in dit bestemmingsplan de zogenaamde 'centrumstrip Kruisweg' als aanlooproute naar het centrumgebied van Hoofddorp een passende bestemming, maken wij transformatie mogelijk van enkele verspreid liggende kantoor- en bedrijfspanden en leggen wij in de woongebieden met bijbehorend voorzieningenniveau de bestaande ruimtelijk-functionele structuur vast. Ook bieden wij beperkte functieverruiming op het bedrijventerrein Hoofddorp Noord, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Hiermee geven wij in dit bestemmingsplan een eerste aanzet voor de transformatie van het bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Dit neemt echter niet weg dat een bredere discussie over de kleuring van bedrijventerreinen nog volgt. Dit mede naar aanleiding van de Bedrijven- en Kantorenstrategie Haarlemmermeer, de Ontwikkelingsstrategie REVS 2012 en het Uitvoeringsprogramma herstructurering 2012. Aan de hand van de uitkomst van die discussie zal de transformatie in Hoofddorp Noord verder vorm gegeven kunnen worden en zullen toekomstige ruimtelijke initiatieven ook in dat kader beoordeeld worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. De ingediende zienswijzen, met uitzondering van zienswijze nr. 12, ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de zienswijzen van:
 1. van mevr. Krabski en dhr. J. Genzel
 4. van E.A.J.M. Morsch
 5. van E. Devente-Honhoff, namens H. van Harten
 7. van A. Smit
 8. van D. Wille
 13. van Woodward Nederland BV
3. Gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van:
 3. van Waternet namens N.W. WRK
 9. van N.V. Nederlandse Gasunie
4. Niet in te stemmen met de zienswijzen van:
 2. van N. Breedijk
 6. van H. Mahboub
 10. van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot namens Temfay
 11. van Van Bemmelen, namens Noordmeer B.V.
5. Naar aanleiding van de punten 2 en 3 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen

Ten aanzien van de verbeelding:

5.5.1 ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te vervangen door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'maatschappelijk';

5.5.2 ter plaatse van de WRK-1 watertransportleiding de dubbelbestemming Leiding-Water op te nemen met aan weerszijden een zakelijk rechtstrook;

5.5.3 ter plaatse van de panden Hoofdweg 667 en 667A de bestemming Kantoor met wijzigingsbevoegdheid 2 te vervangen door de bestemming Gemengd-4;

5.5.4 ter plaatse van de panden Stationsweg 21, 23, 25 en 27 de goot- en bouwhoogte te verruimen naar 6 respectievelijk 10 meter;

5.5.5. de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' door te trekken naar het gasontvangstation, te verruimen rondom de afsluiterschema's en het bouwvlak van het gasontvangstation te verruimen;

5.5.6 ter plaatse van het perceel Hoofdweg 601 wijzigingsgebied 4 op te nemen.

Ten aanzien van de regels:

5.5.7. het volgende artikel 13 (nieuw) 'Gemengd-4' toe te voegen en de daarop volgende artikelen als gevolg daarvan te hernoemen:

'Artikel 13 Gemengd - 4

13.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen;
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. terreinverhardingen, in- en uitritten
- f. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

13.2 *Bouwregels*

13.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

13.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

13.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

13.3 *Specifieke gebruiksregels*

13.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

13.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel en horeca.'

5.5.8. het volgende artikel 10.5.6. toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat educatiecentra worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak;

5.5.9. de volgende begripsbepaling voor educatiecentra toe te voegen aan artikel 1: 'centra gericht op het organiseren van lezingen, cursussen, workshops en/of activiteiten gericht op geestelijke verrijking van de mens';

5.5.10 het volgende artikel 10.5.7. toevoegen: 'Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat een indoor skatepark wordt gevestigd, met dien verstande dat:

- a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak';

5.5.11. In artikel 4.2.2. sub a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wijzigen in 2,5 meter.

5.5.12 Het volgende artikel 38 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' toe te voegen: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', ' Wonen – Gestapeld' , 'Bedrijf' en 'Kantoor', met dien verstande dat:

38.1.1 deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;
- b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningbouw niet meer bedraagt dan 18 meter;
- d. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfs- en kantoorbebouwing niet meer is dan 3.000 m² bvo;
- e. de bouwhoogte van bedrijfs- of kantoorbebouwing niet meer bedraagt dan 13 meter;
- f. er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de tot het plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens niet dichterbij de Hoofdweg komt te liggen dan de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens van het bouwblok aan de Hoofdweg 615;

- h. er voorzien wordt in een wandel- en fietsroute tussen de Hoofdweg westzijde en de Graftermeerstraat;
- i. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- j. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;
- k. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit;
- l. is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;
- m. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;
- n. er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein en zoals bepaald in de landelijke CROW-normen
- o. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.'

6. De volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Ten aanzien van de verbeelding:

6.6.1 ter plaatse van de panden aan de Oranjestraat 17-19 een bouwvlak op te nemen met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter en ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin;

6.6.2 ter plaatse van de Kruisweg 1113-1115 twee reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde woningen op te nemen;

6.6.3 ter plaatse van de panden Waterwolf 6 t/m 12 ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin op te nemen;

6.6.4 ter plaatse van de panden Watergraafsmeerstraat 34 t/m 48 de goot- en bouwhoogte te wijzigen in 6 respectievelijk 10 meter.

Ten aanzien van de regels:

6.6.5 het volgende artikel 10.6 'Wijzigingsbevoegdheid' toe te voegen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' te verwijderen, indien de milieuvergunning van de desbetreffende inrichting in onherroepelijke zin is ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen;

6.6.6 de redactie van artikel 10.6 (oud) aan te passen zodat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk is, in plaats van een 'tweede bedrijfswoning';

6.6.7 het laten vervallen van de bepaling in artikel 33 (nieuw) sub g.

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in het direct mogelijk maken van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
8. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPG.hfdnoord0000000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp-Noord' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied Hoofddorp-Noord. Daarnaast is het voorliggende bestemmingsplan een herziening van de in dit gebied geldende regelingen en beoogt een actueel ruimtelijk-juridisch kader te bieden voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing. Concreet zorgen wij met dit bestemmingsplan voor beperkte functieverruiming op het bedrijventerrein Hoofddorp Noord, geven wij de centrumstrip Kruisweg een passende bestemming en maken wij transformatie mogelijk van enkele verspreid liggende kantoor- en bedrijfspanden. In de woongebieden met bijbehorend voorzieningsniveau leggen wij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur vast.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied van bestemmingsplan Hoofddorp Noord bevindt zich aan de noordzijde van de kern Hoofddorp en wordt begrensd door de provinciale N201 (Weg om de Noord), de Hoofdvaart, Kruisweg en de Geniedijk. Het plangebied heeft een omvang van ruim 122 hectare.



Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'

Een groot deel van het bestemmingsplangebied bestaat uit het bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Dit bedrijventerrein is in regionaal verband aangemerkt als krimpgebied. Hierdoor komt dit gebied in aanmerking voor transformatie. Door de ligging van de 20 Ke contour is grootschalige transformatie naar woningbouw vooralsnog niet aan de orde. Voorsortierend op een toekomstig gemengd stedelijk milieu maken wij in dit bestemmingsplan reeds enige functieverruiming mogelijk, ook om leegstand op het terrein tegen te gaan. Ruimte bieden wij concreet voor de creatieve industrie, beperkte vormen van horeca, sportvoorzieningen en bepaalde vormen van detailhandel.

Een deel van de Kruisweg is een aanlooproute naar het centrum van Hoofddorp. Wij hebben voor dit betreffende gedeelte van de Kruisweg een passende bestemming (Centrum) opgenomen die niet alleen recht doet aan de bestaande planologische situatie maar ook ruimte biedt aan het versterken van het multifunctionele karakter van de Kruisweg.

Voor enkele verspreid liggende kantoor- en bedrijfspanden hebben wij een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonfunctie mogelijk te maken. Niet alleen om leegstand tegen te gaan maar ook ter verlevendiging van de woon- en leefomgeving in Hoofddorp Noord.

Uitgangspunt voor de woongebieden met hun bijbehorende groen- en waterstructuren is behoud van de huidige ruimtelijke opzet. Verspreid in de wijken komen maatschappelijke functies voor met een belangrijke ontmoetingsfunctie. Deze gebouwen zijn zo bestemd dat breed maatschappelijk gebruik ervan mogelijk is. Specifiek ten aanzien van de Dik Tromschool maakt dit bestemmingsplan nieuwbouw mogelijk, rekening houdend met het gemeentelijke uitgangspunt om in Hoofddorp Noord een grote school te realiseren.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het plan heeft als voorontwerp het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro doorlopen. Er is een reactie ontvangen van het hoogheemraadschap Rijnland. Deze reactie heeft geleid tot ondergeschikte wijzigingen in de toelichting en de verbeelding. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het voorliggende plan. Van de Rijksdiensten is geen reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg ontvangen. Voor de Provincie Noord-Holland geeft het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het geven van een reactie.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 6 februari 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 7 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. In deze 6 weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of rijksbelang schaadt.

Na de terinzageligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn wel in werking.

Beoordeling zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. van mevr. Krabski en dhr. J. Genzel
2. van N. Breedijk
3. van Waternet namens N.W. WRK
4. van E.A.J.M. Morsch
5. van E. Devente-Honhoff, namens H. van Harten
6. van H. Mahboub
7. van A. Smit
8. van D. Wille
9. van N.V. Nederlandse Gasunie
10. van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot namens Temfay
11. van Van Bemmelen, namens Noordmeer B.V.
12. van Van Luling Vastgoed
13. van Woodward Nederland BV

De zienswijzen 1 t/m 11 en 13 zijn tijdig binnen de termijn van zes weken ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Zienswijze 12 is na 20 maart bij de gemeenteraad ingediend en daarmee niet ontvankelijk.

De zienswijzen onder 2, 5, 7, 8, 10, 11 en 13 zijn gericht aan ons college. De raad is het bevoegd bestuursorgaan als het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient een zienswijze die niet aan het juiste bestuursorgaan is geadresseerd te worden doorgestuurd naar het bevoegde orgaan. Bovengenoemde zienswijzen kunnen om die reden worden aangemerkt als bij de raad naar voren gebrachte zienswijzen.

Onderstaand hebben wij de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. *Zienswijze van mevr. Krabski en dhr. J. Genzel*
Reclamant is eigenaar van het pand aan de Bijlmermeerstraat 60 te Hoofddorp en heeft een huurder die in dit pand een tandartsenpraktijk / schoonheidssalon wil opzetten. Om dit mogelijk te maken verzoekt reclamant de betreffende bestemming van het pand aan te passen.

Reactie

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan was ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de voor het bedrijventerrein Hoofddorp Noord bedoelde bestemming Gemengd-1 opgenomen, met daarnaast een aanduiding voor een (zwaardere) milieucategorie 3.2. Met het oog op de gewenste transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied is de afname van het aantal bedrijven uit die zwaardere milieucategorie een gewenste ontwikkeling. In dat opzicht is de door reclamant gevraagde bestemmingswijziging passend binnen de ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein.

Specifiek vraagt reclamant om een tandartspraktijk / schoonheidssalon mogelijk te maken. Beide functies zijn niet aan te merken als milieugevoelige of (beperkt) kwetsbare functies waardoor vestiging in de nabijheid van bedrijven een belemmering zou zijn. Hoewel een tandartspraktijk en een schoonheidssalon voor de hand liggende

voorziening voor woonwijken zijn en vestiging op een bedrijventerrein in dat opzicht niet wenselijk is, moet de komst van dergelijke voorzieningen gezien worden in relatie tot de beoogde transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu.

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde functies is relatief beperkt en op het perceel is gelegenheid tot parkeren. Wij achten het toestaan van een schoonheidssalon / tandartspraktijk gezien het bovenstaande op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien de begripsbepalingen van het bestemmingsplan beschouwen wij een schoonheidssalon als een vorm van dienstverlening. Een tandartspraktijk valt onder gezondheidszorg en daarmee onder maatschappelijke voorzieningen. Dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn in beginsel inpasbaar binnen de bestemming Gemengd-2. Bij het mogelijk maken van maatschappelijke voorzieningen op een bedrijventerrein is het vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien overigens wel gewenst geluidsgevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten uit te sluiten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', vervangen is door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding 'maatschappelijk', met uitsluiting van geluidsgevoelige functies en (beperkt) kwetsbare objecten.

2. *Zienswijze van N. Breedijk*

Reclamant wil op de 2^e verdieping van het bedrijfspand aan de Wijkemeerstraat 35 8 startersappartementen realiseren. Naar idee van reclamant ligt het pand net op de rand van de 20Ke contour. Volgens de gemeente is transformatie naar woningbouw om deze reden hier niet mogelijk. Echter, op nog geen 400 meter vanaf de locatie van reclamant, aan de Graftermeerstraat 42 a t/m e, is reeds een vergunning verleend voor startersappartementen. Voor zover reclamant kan nagaan ligt ook deze locatie binnen de 20Ke contour. Reclamant verzoekt om die reden ook voor zijn locatie een uitzondering te maken zodat realisatie van appartementen kan plaatsvinden.

Reactie

Bij het inpassen van de woonfunctie op of aan de rand van een bedrijventerrein dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzocht te worden of er sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Los van de discussie tussen de gemeente Haarlemmermeer en de rijksoverheid over de toekomst van de 20Ke contour, spelen ook andere (milieu)factoren een rol bij de beoordeling van een woningbouwinitiatief op een bedrijventerrein. Gedacht kan daarbij bijvoorbeeld worden aan milieuzonering, bodemkwaliteit en externe veiligheid.

Het bedrijfspand Wijkemeerstraat 35 bevindt zich in de directe nabijheid van een bedrijf aan de Debbemeerstraat 8, een bedrijf met een (relatief zware) milieucategorie 3.2. In het ontwerpbestemmingsplan is deze milieucategorie ook apart op de verbeelding aangeduid. Op basis van de systematiek van de milieuzonering dient tussen een milieugevoelige functie zoals de woonfunctie en een milieubelastende functie zoals een categorie 3.2 bedrijf een indicatieve afstand aangehouden te worden van 100 meter. De panden van reclamant bevinden zich op ongeveer 50 meter afstand van het bedrijf aan de Debbemeerstraat. Op het moment dat woningen dicht bij het bedrijf worden

gerealiseerd, kan het tot gevolg hebben dat het bedrijf niet meer aan de geluidsnormen kan voldoen, dat de bedrijfsvoering moet worden aangepast of dat voorzieningen moeten worden getroffen om aan de normen te kunnen blijven voldoen.

Als gemeente zijn wij voorstander van een geleidelijke transformatie van het bedrijventerrein 'Hoofddorp Noord' en van het tegengaan van leegstand van veelal verouderde bedrijfspanden. Wij zien echter geen aanleiding om nog zittende, goed functionerende bedrijven in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Dat de woonfunctie geleidelijk aan gewenst is op het bedrijventerrein impliceert nog niet dat deze op iedere willekeurige locatie planologisch inpasbaar is.

Met het oog op de voorziene transformatie van het bedrijventerrein merken wij wel op dat op termijn een afname van bedrijven in een zwaardere milieucategorie gewenst is. Het wegnemen van (milieu)belemmeringen biedt betere mogelijkheden voor het inpassen van de woonfunctie en daarmee voor de totstandkoming van een gemengd gebied. Deze zienswijze geeft ons om die reden wel aanleiding om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om bij vertrek of beëindiging van een bedrijf in een zwaardere milieucategorie, die milieucategorie naar beneden bij te stellen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een ambtelijke wijziging van het bestemmingsplan, in die zin dat bij de bestemming Gemengd-1 een wijzigingsbevoegdheid voor het college is opgenomen zodat in het geval van een ingetrokken of van rechtswege vervallen milieuvergunning van een categorie 3.2 bedrijf, de aanduiding voor een 3.2 bedrijf kan worden verwijderd van de verbeelding.

Transformatie van het bedrijventerrein Hoofddorp Noord is ook verwoord in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 en het bestemmingsplan Hoofddorp Noord zou gewenste ontwikkelingen niet onmogelijk moeten maken.

Reclamant merkt op dat er momenteel volop belangstelling is voor appartementen, zeker bij starters op de woningmarkt. Hij heeft reeds meerdere opties op de appartementen mogen ontvangen en zou het vanuit die optiek waarderen als zijn zienswijze wordt beoordeeld met een voor toekomstige bewoners positieve uitkomst.

Reactie

Zie onze reactie zoals hierboven verwoord.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze van Waternet namens de N.V. WRK

Waternet beheert in opdracht van de N.V. WRK de watertransportleidingen tussen Nieuwegein en de Kennemerduinen. Binnen het bestemmingsplan Hoofddorp Noord loopt het tracé van de WRK-1 watertransportleiding. Deze leiding is niet omschreven in de toelichting en niet verbeeld op de plankaart. Reclamant verzoekt deze leiding inclusief een 20 meter brede zakelijk rechtstrook te bestemmen met de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

Reactie

Gezien de functie van de leiding zien wij aanleiding om deze te bestemmen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter plaatse van de WRK-1 watertransportleiding de dubbelbestemming Leiding – Water is opgenomen, met aan weerszijden van de leiding een zakelijk rechtstrook van 20 meter.

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zoals opgenomen in de regels van het plan is artikel 27.2 in strijd met de bepalingen van het zakelijk recht. Op basis van het zakelijk recht is het niet toegestaan om binnen de belemmerende zone opstellen te plaatsen. Tevens kan Waternet voorwaarden stellen aan beplanting en werkzaamheden in de nabijheid van de leiding. Voor het uitvoeren van werkzaamheden of het plaatsen van objecten is vooraf schriftelijk toestemming nodig van de leidingbeheerder. Reclamant stelt voor om artikel 27.2 niet van toepassing te verklaren voor het tracé van de betreffende WRK-1 watertransportleiding.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Mocht bijvoorbeeld een hekwerk nodig zijn ter bescherming van de ligging van de leiding dan maakt het bestemmingsplan een dergelijk bouwwerk mogelijk. Voor bouwwerken van andere bestemmingen maakt het bestemmingsplan alleen vervanging en vernieuwing mogelijk. De veiligheid van de leiding staat voor ons voorop en dat komt ons inziens ook tot uiting in de bestemmingsregels. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reclamant stelt voor de gronden binnen de zakelijk rechtstrook niet uit te geven maar als 'Groen' te bestemmen.

Reactie

Dit bestemmingsplan gaat voor de gronden die vallen binnen de zakelijk rechtstrook van de leiding uit van de huidige planologische situatie. Op de betreffende gronden rust om die reden in overwegende mate de bestemming Groen, maar daar waar sprake is van bijvoorbeeld een verkeersfunctie is vanzelfsprekend de bestemming Verkeer op zijn plaats.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van E.A.J.M. Morsch

Reclamant verzoekt de raad te bevestigen dat in het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Noord beide kantoorpanden van reclamant, gelegen aan de Hoofdweg 667 en 667A, voorzien zijn van een wijzigingsbevoegdheid zodat beide panden na

goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan beschikken over een dubbele bestemming (wonen en kantoren).

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Noord waren beide kantoorpanden inderdaad voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Met deze bevoegdheid kan de kantoorbestemming gewijzigd worden in de woonbestemming. Dit is juridisch gezien wat anders dan een dubbele (gemengde) bestemming. Aangezien door reclamant aan de hand van onderzoeken is aangetoond dat de woonfunctie op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is, bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van een directe bouwtitel voor woningen in combinatie met de kantoorfunctie. Op deze manier maakt het bestemmingsplan een gefaseerde transformatie van de kantoorfunctie naar de woonfunctie mogelijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter plaatse van de panden aan de Hoofdweg 667 en 667A de bestemming Gemengd-4 is opgenomen.

5. *Zienswijze van E. Devente-Honhoff, namens H. van Harten*

Reclamant merkt op dat dhr. Van Harten sinds enige tijd zijn woning aan de Stationsweg 27 te koop heeft staan. De oppervlakte van de eerste verdieping wordt door potentiële kopers als te klein ervaren waardoor er niet tot koop wordt overgegaan. Volgens reclamant willen toekomstige bewoners de mogelijkheid hebben om net zo uit te kunnen breiden als bij de burens op Stationsweg 23 en 25 op de eerste verdieping is gebeurd. Volgens reclamant past een dergelijke uitbreiding niet binnen het ontwerpbestemmingsplan, dat ter plaatse een maximale goot- en bouwhoogte aangeeft van 4 respectievelijk 8 meter. Dit betekent dat er ten opzichte van de huidige situatie wel een beperkte uitbreiding mogelijk is, maar het recht op mogen trekken van de achtergevel, zoals het geval is aan de Stationsweg 23 en 25, levert een veel efficiëntere indeling van de eerste verdieping op. Volgens reclamant ondervindt geen van de omwonenden daardoor belemmering in zicht en/of zonlicht. In de directe omgeving van de Stationsweg geldt voor alle woningen een maximale goot en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Reclamant verzoekt ook voor het perceel van dhr. Van Harten deze aanduiding op te nemen, dan wel een bouwhoogte van 8 meter.

Reactie

Dit deel van de Stationsweg kenmerkt zich door vrijstaande woningen, twee-onder-éénkapwoningen en rijtjeswoningen. De woonbebouwing kent wisselende goot- en bouwhoogten, wat op zich voor deze straat karakteristiek is en zorgt voor afwisseling in het straatbeeld. Gezien de uitstraling en de bouwkundige staat van de door reclamant bedoelde woning zijn wij het met reclamant eens dat een verruiming van de maatvoering kan leiden tot een meer eigentijdse woning met een betere ruimtelijke uitstraling. Daarbij aansluiten op de toegestane goot- en bouwhoogten van nabij gelegen woningen ligt stedenbouwkundig gezien voor de hand.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat ter plaatse van de panden Stationsweg 21, 23, 25 en 27 de goot- en bouwhoogte is verruimd naar 6 respectievelijk 10 meter.

6. *Zienswijze van H. Mahboub*

Reclamant wil in het pand Daalmeerstraat 20 (te huur of te koop) te Hoofddorp een partycentrum opzetten voor feesten, partijen en vergaderingen. De bestemming voor dat pand is GD-1, waarbinnen horeca 1 en 2 zijn toegestaan. Om een partycentrum mogelijk te maken is horeca categorie 3 nodig. Reclamant is bij de betreffende makelaar geweest en de eigenaar is van het plan op de hoogte. Op het perceel zelf zijn parkeermogelijkheden. Reclamant merkt op dat er aan de Graftermeerstraat ook een partycentrum gevestigd is.

Reactie

Het bedrijventerrein Hoofddorp Noord is door de gemeente aangewezen als een krimpgebied dat in regionaal verband geen toekomstwaarde heeft als monofunctioneel bedrijventerrein. Bekend is dat het terrein kampt met leegstand van bedrijfspanden. Transformatie van het bedrijventerrein is dan ook gewenst naar een meer multifunctioneel woon-werkgebied. Beoogd wordt hier uiteindelijk een gemengd stedelijk gebied te creëren waar een in de regio concurrerend woonmilieu kan ontstaan. De ligging nabij Hoofddorp centrum en Schiphol kan daarbij een aantrekkelijke vestigingsfactor zijn. Een dergelijke transformatie is echter niet ineens te realiseren; het bedrijventerrein zal geleidelijk van kleur veranderen door initiatieven vanuit de markt. In dat opzicht is het initiatief van reclamant dan ook te waarderen.

Bij het toestaan van niet-bedrijfsfuncties nemen wij echter wel in ogenschouw of die functies zich goed kunnen verdragen met de gewenste, toekomstige woonfunctie. In het geval van horecavestigingen in een zware categorie, zoals een partycentrum, zijn wij van mening dat deze belastend kunnen zijn voor die toekomstige woonfunctie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, geluidsoverlast en bezoekerstijden. Om die reden zijn horecavestigingen in een hogere categorie dan categorie 2 niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan Hoofddorp Noord.

Aan de Graftermeerstraat is geen partycentrum gevestigd. Wel bevindt zich hier een bedrijf dat zich richt op het organiseren van besloten bedrijfsevenementen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. *Zienswijze van A. Smit*

Reclamant is in de oriënterende fase om op het bedrijventerrein Hoofddorp Noord een ruimte te zoeken voor een centrum voor bezinning en bewustwording, bedoeld als ontmoetingsruimte voor mensen met interesse in spiritualiteit. Reclamant wil daarnaast een deel van de ruimte verhuren aan professionals die werkzaam zijn op het spirituele vlak zoals bijvoorbeeld yogales, reiki of meditaties. In de toekomst hoopt reclamant dit verder uit te breiden met bijvoorbeeld een kleine bibliotheek, een ruil / tweedehands winkeltje, een koffiecorner, een verkooppunt voor spiritueel gerelateerde zaken, een stilteruimte en een creatief atelier. Voorkeur gaat daarbij uit naar Hoofddorp Noord gezien de nabijheid van het centrum, de goede bereikbaarheid en de grote toeloop door aanwezigheid van detailhandel, horeca, sportvoorzieningen en bedrijven.

Reclamant verzoekt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de bovengenoemde onderneming.

Reactie

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan is geleidelijke transformatie van het (krimp)bedrijventerrein 'Hoofddorp Noord' naar een meer gemengd stedelijk gebied gewenst. Het tegengaan van leegstand van bedrijfspanden en het rekening houden met de toekomstige woonfunctie zijn belangrijke aandachtspunten voor het mogelijk maken van nieuwe functies. In het ontwerpbestemmingsplan is om die reden planologisch gezien ruimte geboden voor de creatieve industrie, horecagelegenheden in categorie 1 en 2, en (op basis van een afwijkingsbevoegdheid) voor fitnesscentra of daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen.

Het door reclamant bedoelde ontmoetingscentrum voor bezinning en bewustwording beschouwen wij als een stedelijke voorziening die gezien het bovenstaande in principe past binnen de ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein. Het creëren van een dergelijk ontmoetingscentrum kan bijdragen aan de 'verkleuring' en verlevendiging van het bedrijventerrein. Wat dit betreft biedt deze zienswijze aanleiding om een dergelijke voorziening mogelijk te maken.

Wat niet wordt toegestaan zijn zelfstandige detailhandelsvestigingen. Hiervoor is primair het centrumgebied van Hoofddorp aangewezen. Ondergeschikte en aan de hoofdfunctie gerelateerde detailhandel is wel toegestaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat binnen de bestemming Gemengd-1 op basis van een afwijkingsbevoegdheid educatiecentra zijn toegestaan die in de begripsbepalingen nader zijn gedefinieerd als 'centra gericht op het organiseren van lezingen, cursussen, workshops en/of activiteiten gericht op geestelijke verrijking van de mens'.

8. *Zienswijze van D. Wille*

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat een indoor skatepark mogelijk is op bedrijvenpark Hoofddorp Noord. Een dergelijke indoorvoorziening biedt ruimte voor sport en cultuur en kan een ontmoetingsplek zijn voor diverse subculturen. De activiteiten die aangeboden worden zijn skateboarden, skeeleren, rolschaatsen en bmx-en. Nevenactiviteiten zijn het houden van wedstrijden, rollerdisco, workshops en kinderpartijtjes. Door het toevoegen van activiteiten op het bedrijvenpark wordt het gebied aantrekkelijker voor bedrijven in andere sectoren waardoor kans op leegstand verkleind wordt. De voorzieningen in leegstaande panden zijn van dien aard dat de aanpassingen een te hoge kostenpost zal zijn voor een nieuw te vestigen bedrijf. Reclamant heeft voor de indoor skatehal een casco magazijn nodig en een klein kantoor voor administratie, kleine horeca en werkzaamheden.

Volgens reclamant zijn er voldoende publieke parkeermogelijkheden op Hoofddorp Noord. De panden zoals hierboven beschreven hebben 7-30 parkeerplaatsen op eigen terrein en daarnaast voldoende openbare plekken. Bedrijvenpark Hoofddorp Noord ligt dichtbij het centrum en is goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto.

Reactie

Wij zijn met reclamant van mening dat het tegengaan van leegstand op bedrijventerrein Hoofddorp Noord gewenst is. Het planologisch bieden van ruimte voor andere functies dan alleen de bedrijvenfunctie biedt mogelijkheden om het gebied geleidelijk te transformeren naar een gemengd stedelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan is reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe sportvoorzieningen in de vorm

van fitnesscentra of naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen toe te staan. Een sportvoorziening zoals reclamant beoogt, is naar aard en invloed op de omgeving in beginsel niet gelijk te stellen met een fitnesscentrum. Een sporthal wordt op basis van de landelijke richtafstanden van de VNG beschouwd als een voorziening met milieucategorie 3.1, een sportschool als een voorziening met een categorie 2.

Aangezien ook een milieucategorie 3.1 menging met de woonfunctie niet op voorhand in de weg staat en de beoogde sporthal beschouwd wordt als een stedelijke voorziening, zien wij aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van het verzoek van reclamant. Of iedere locatie op het bedrijventerrein geschikt is voor een sporthal hangt met name af van het aantal parkeervoorzieningen. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert beschikken niet alle panden over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en zijn er ook niet altijd voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat binnen de bestemming Gemengd-1 op basis van een afwijkingsbevoegdheid een indoor skatepark planologisch is toegestaan onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de voor dergelijke voorzieningen geldende parkeernorm.

9. *Zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie*

In het plangebied ligt een drietal 40 bar regionale aardgastransportleidingen van de Gasunie, alsmede een gasontvangstation dat bij de Gasunie in beheer is. Op het terrein van het gasontvangstation ligt eveneens een distributiestation van Liander. Reclamant verzoekt op de verbeelding (kaart 2) de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' door te trekken tot aan het gasontvangstation. Daarnaast verzoekt reclamant voor het gasontvangstation naast de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' de aanduiding 'gasontvangstation' op te nemen en rond het station een 'veiligheidszone – bedrijven'. Dit om zeker te stellen dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in deze zone plaats kunnen vinden.

Reactie

Het doortrekken van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is wat ons betreft planologisch relevant. Opname van een veiligheidszone en de aanduiding gasontvangstation heeft daarentegen geen toegevoegde waarde aangezien binnen de veiligheidsafstanden rondom het GOS geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Op de omliggende gronden rust de bestemming Groen, Water of Verkeer en de woonpercelen betreffen reeds bestaande woningen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt alleen tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is doorgetrokken tot aan het gasontvangstation.

Een ander verzoek met betrekking tot het gasontvangstation is het vergroten van het bouwvlak. Dit in verband met de aan te houden afstand ten opzichte van woningen. Indien nabij gelegen woningen aan de Wormerstraat als gevolg van vergunningsvrije aanbouwen dicht bij het gasontvangstation komen te liggen voldoet de Gasunie niet

meer aan de aan te houden afstanden. Vergroting van het bouwvlak zou in dat geval verplaatsing van het station mogelijk maken.

Reactie

Gelet op de aan te houden afstand van 25 meter ten opzichte van woningen onderschrijven wij de mening van reclamant dat door uitbreiding van de woningen nabij het gasontvangstation niet meer aan deze afstand voldaan kan worden. Om die reden is het bouwvlak vergroot zodat de N.V. Nederlandse Gasunie ruimte heeft om de onderlinge afstand tussen woningen en gasontvangstation te vergroten. Door vergroting van het bouwvlak blijft de afstand ten opzichte van andere in de omgeving liggende woningen ruimschoots 25 meter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' ter plaatse van het gasontvangstation is verruimd.

Binnen de bestemming 'Leiding-Gas' liggen twee afsluiterschema's. De belemmeringenstrook dient 4 meter rondom die schema's te liggen. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' ter plaatse van die schema's te verbreden.

Reactie

Ter waarborging van een veilig gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen ter plaatse van de afsluiterschema's zien wij aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' 4 meter rondom de afsluiterschema's is gelegd.

In artikel 4.2.2. 'Bedrijf-Nutsvoorziening' geldt voor erf- en terreinafscheidingen een maximale hoogte van 2 meter. Het huidige hekwerk rondom het terrein van het gasontvangstation bedraagt circa 2,5 meter. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie

Gezien de aard van de te beschermen voorziening stemmen wij hiermee in.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' verruimd is naar 2,5 meter.

10. Zienswijze van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot van Temfay
Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' aangezien er ten aanzien van de onroerende zaak aan de J.C. Beetslaan 6 te Hoofddorp ten onrechte niet is aangegeven dat hier detailhandel wordt uitgeoefend (meubel- en antiekhandel).

Reactie

Bij het uitoefenen van detailhandel op het adres J.C. Beetslaan 6 is sprake van een illegale situatie. Reclamant is hier in het verleden door de gemeente ook op gewezen. Op basis van het detailhandelsbeleid is de vestiging van een meubel- en antiekhandel op deze locatie planologisch niet gewenst. Vestigingen in de branches meubels, woninginrichting en dergelijke zijn op hun plaats op bedrijventerrein Cruquius of in winkelcentra, een en ander afhankelijk van hun omvang.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

11. Zienswijze van Van Bemmelen, namens Noordmeer B.V.

Reclamant verzoekt met betrekking tot het adres Noordmeerstraat 9 te Hoofddorp het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat op het perceel een tweede bedrijfswoning wordt toegestaan. Volgens reclamant is er op dit moment een bedrijfswoning aanwezig en opgenomen. Het toevoegen van een extra bedrijfswoning is noodzakelijk aangezien er op bovengenoemd adres twee bedrijven gevestigd zijn en volgens het huidige bestemmingsplan zouden er dan ook twee bedrijfswoningen gevestigd mogen worden.

Reactie

Het nu nog vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein Hoofddorp Noord maakt binnen de bestemming 'Bedrijven 1' op basis van een vrijstellingsbevoegdheid ten hoogste twee bedrijfswoningen mogelijk. Bedrijfswoningen zijn daarmee niet bij recht toegestaan. Omdat gevestigde bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden beperkt door de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is deze lijn voortgezet in het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'. De mogelijkheid voor een (tweede) bedrijfswoning wordt geboden op basis van een afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming Gemengd-1. Op basis van een omgevingsvergunning kan hierdoor binnenplannen van het bestemmingsplan worden afgeweken indien onder meer is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Het enkele gegeven dat er op het adres Noordermeerstraat 9 een tweede bedrijf gevestigd is, wil nog niet zeggen dat daarmee ook een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt moet worden. De motivering voor het opnemen van een tweede bedrijfswoning is daarmee niet toereikend.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Zienswijze van Van Luling Vastgoed B.V.

Deze zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn voor het indienen van zienswijzen door de gemeenteraad ontvangen. Deze zienswijze is daardoor niet ontvankelijk.

13. Zienswijze van Woodward Nederland BV

Reclamant stelt in het verleden reeds een visie opgesteld te hebben voor het gehele terrein van Woodward, waarbij een veranderende huisvestingsbehoefte uitgangspunt was. Op basis van verschillende modellen is richting gegeven aan een mogelijke invulling van het perceel. Deze modellen vinden de basis in de gemeentelijke lange

termijn visie om te komen tot wijziging van gebruik van het bedrijventerrein 'Hoofddorp Noord'. Ook landelijk beleid is gericht op transformatie van bedrijventerreinen, waarbij oplossingen gevonden worden voor terreinen die dreigen te verpauperen en waar veel leegstand is. Concreet verzoekt reclamant om naast de in een eerder stadium voorgestelde modellen in het bestemmingsplan de opties open te houden voor woningbouw of woningbouw in combinatie met een eigen kantoor van Woodward. Verzoek is om voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie

Reeds in 2007 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van de bedrijfslocatie Woodward (hoofdweg 601). Een transformatie naar de woonfunctie vinden wij op deze locatie onder bepaalde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden inpasbaar. De modellen waar reclamant aan refereert zijn een eerste aanzet voor de beoogde herontwikkeling. Samen met reclamant zijn wij van mening dat herontwikkeling van de locatie Hoofdweg 601 gewenst is en een positieve bijdrage kan leveren aan de 'verkleuring' van bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Om deze reden zien wij aanleiding om voor de locatie Woodward een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wat mag het kosten?

Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van de 'Wet ruimtelijke ordening' dient bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze wet, een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande bebouwing. Ontwikkelingen die aan te merken zijn als een bouwplan maakt dit bestemmingsplan niet mogelijk. Uitzondering hierop is het bouwplan ter plaatse van de panden Hoofdweg 667 en 667A (transformatie van kantoorpanden naar een woongebouw). Hiervoor geldt echter dat deze ontwikkeling aan te merken is als een zogenoemd 'kruimelgeval'. Voor deze gevallen is het opstellen van een overeenkomst of exploitatieplan niet aan de orde.

Voor zover ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid geldt dat het kostenverhaal aan de orde komt bij een wijzigingsplan.

Gezien het bovenstaande is het vaststellen van een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Hoofddorp Noord niet aan de orde.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Uw raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie

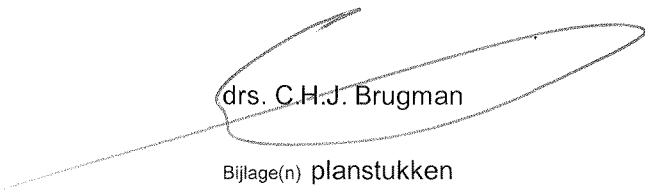
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld.

Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

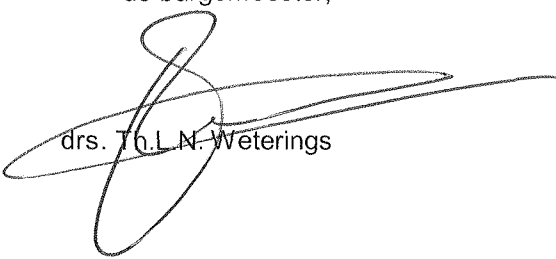
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman

Bijlage(n) planstukken



drs. Th.L.N. Weterings