



Raadsvoorstel 2013.0025146

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller H. Grootveld
Collegevergadering 23 april 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Oost" is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

We willen in 2013 beschikken over een bestand van actuele bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

Vaststelling van dit 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 bestaat 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 zienswijzen van:

1. Stichting Sporthal Nieuw-Vennep;
2. Ondernemers Vereniging Haarlemmermeer Zuid;
3. Vereniging van Eigenaren Schillingweg
4. Van Doorne Advocaten, namens Kverneland Group Nieuw-Vennep B.V.;
5. AMA Milieuadvies, namens de heer Vrijbloed van Vrijbloed Transport BV en Vrijbloed Beheer BV;
6. C.A. Hogervorst van De Toekomst BV en Houthakkers Holding BV;
7. Misa advies b.v. namens Loon op Zand Bedrijven B.V.;

8. Smithuijsen Winters & De Vries Advocaten, namens de firma A.H. Koolhaas en Zoon;
 9. SMC consultants, namens Waeles;
 10. SMC consultants, namens Tuincentrum Suidgeest;
 11. Stehr beheer BV.
die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;
2. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 3, 5, 6, 7, 8, 9 en 11;
 3. niet in te stemmen met de zienswijzen 1, 2, 4 en 10.;
 4. naar aanleiding van punt 2 de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen;
 - 4.1. ten aanzien van de verbeelding:
 - 4.1.1. ter hoogte van Schillingweg 65 – 103 de aanduiding 'dienstverlening' op te nemen;
 - 4.1.2. het actuele tracé in plaats van het oude tracé van de waterleiding ter hoogte van Spoorzicht en Spoorzicht Noord te bestemmen als Leiding – Water en in verband hiermee een strook grond grenzend aan de zuidkant van kavel 12 in Spoorzicht Noord te bestemmen als Groen;
 - 4.1.3. de maximale milieucategorie voor de kavels 8 t/m 14 op Spoorzicht Noord te wijzigen in 5.2. en de maximale milieucategorie van de overige kavels op Spoorzicht Noord in 4.1.;
 - 4.1.4. de maximale bouwhoogte op het Viconterrein te stellen op 12 meter in plaats van 10 meter;
 - 4.1.5. op de bebouwing op het perceel Karwijstraat 29 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autoverkoop' toe te passen en op een deel van de bebouwing de aanduiding 'horeca 1';
 - 4.2. ten aanzien van de regels:
 - 4.2.1. in artikel 4 Bedrijf, lid 1 onder a., toe te voegen: (en) 'bedrijf tot en met categorie 5.2.' alsmede: (en) 'bedrijfscategorie 1, 2, 3.1., 3.2., 4.1., 4.2., 5.1. en 5.2.';
 - 4.2.2. in artikel 4 Bedrijf, lid 2 sub 3 onder a. '2 meter' te vervangen door '4 meter' en de tekst onder b. aan te vullen met : 'met dien verstande dat de hoogte van silo's maximaal 16 meter mag zijn';
 - 4.2.3. in artikel 4 Bedrijf, lid 3, een sublid 4.3.2. toe te voegen, luidende: '4.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c. en een bebouwingspercentage van maximaal 50 % toestaan waar een maximum bebouwingspercentage van 30 % is aangegeven.'
 - 4.2.4. in artikel 4 Bedrijf, lid 1, nieuwe subleden toe te voegen, luidende: 'verkoop van auto's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autoverkoop' ' en 'horeca in categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' ' en de overige subleden in verband hiermee te vernummeren.
 5. ambtshalve de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - 5.1. ten aanzien van de verbeelding:

- 5.1.1. Hoofdweg 1432 van een aanduiding 'bedrijfswoning' te voorzien;
- 5.1.2. de aanduiding 'garage' op het perceel Hoofdweg 1180 te verwijderen;
- 5.2. ten aanzien van de regels:
 - 5.2.1. in artikel 5 Detailhandel – Tuincentrum, lid 1, een nieuw sublid c. toe te voegen luidende: 'c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan' en de overige subleden dienovereenkomstig te vernummern;
 - 5.2.2. in artikel 4 Bedrijf, lid 1 sublid e. 'een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage' ' te verwijderen en de overige subleden dienovereenkomstig te vernummern.
- 6. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.
- 7. het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Oost" met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvoost0000000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, inclusief de wijzigingen aan het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, 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;
- 8. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Oost" is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inleiding

Het bestemmingsplangebied omvat de oostflank van Nieuw Vennep; het bedrijventerrein Spoorzicht (inclusief Vicon), het stationsgebied en het bedrijventerrein Nieuw Vennep Zuid. De begrenzing wordt gevormd door de Noordelijke Randweg, de spoorlijn aan de oostzijde, de Leimuiderweg (N207) in het zuiden en delen van de Hoofdvaart samen met de Oosterdreef.

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het bestaande en toekomstig gewenste gebruik van gronden en bebouwing.



Begrenzing plangebied Nieuw-Vennep Oost

De planinhoud

Het plan

Naast het regelen van de bestaande situatie, zal het bestemmingsplan ook de ter plaatse relevante ontwikkelingen, initiatieven en beleidsuitgangspunten faciliteren. Dit is uiteraard afhankelijk van gebleken concreetheid, wenselijkheid en financiële uitvoerbaarheid.

Zone kantoorvilla's Hoofdweg Nieuw-Vennep Zuid

De 2 bestaande kantoorvilla's staan leeg, de overige percelen worden niet ontwikkeld. Het stedenbouwkundig concept van losse gebouwen in een lint aan de Hoofdvart wordt nog altijd onderschreven, mede verwijzend naar het geslaagde ruimtelijk beeld bij Graan voor Visch Zuid in Hoofddorp. De essentie van het stedenbouwkundig beeld, losse gebouwen van maximaal 20 meter breed en 16 meter hoog met een onderlinge tussenruimte van minimaal 12,5 meter, blijft overeind. Om de mogelijkheden voor de markt te verruimen, wordt het mogelijk gemaakt losse gebouwen aan de achterzijde met elkaar te verbinden, onder architectonische voorwaarden. Dit betekent een aanpassing / nuancering van het geldende beeldkwaliteitsplan. Daarnaast vindt er een functieverruiming plaats van slechts kleinschalige lokale dienstverlening naar een gemengd pakket van dienstverlening, bedrijf en maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengde Doeleinden (1) met een wijzigingsbevoegdheid (1) naar Gestapeld Wonen. Dezelfde visie is ook van toepassing voor het tussengelegen woonperceel. De verbeelding toont hier echter een directe bestemming van het bestaande woonhuis en een wijzigingsbevoegdheid (2) naar dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen. Op basis van een netto-bebouwingsdichtheid van ca. 90 woningen per hectare is hier voor de wijzigingsgebieden 1 en 2 een programma mogelijk van respectievelijk 100 en 12 woningen in een gestapelde vorm van 4 lagen.

Tuincentrum Hoofdweg

Het bestaande tuincentrum is als zodanig bestemd. Het toegestane bebouwingspercentage is bepaald op 50%. Conform het vigerende bestemmingsplan blijft het mogelijk het terrein te herontwikkelen naar woningbouw (vrijstaande woningen of 2kappers) aan de Hoofdweg en

bedrijvigheid (t/m cat.2) op het achterterrein. Wijzigingsbevoegdheid 3 voorziet erin dat aan de Hoofdweg in een zone van 25 meter diep het mogelijk is om een bouwplan met maximaal 10 woningen te ontwikkelen met goothoogte 6 en nokhoogte 10 meter. Op het achterterrein wordt gedacht aan bedrijfsbebouwing tot 18 meter hoog met een bebouwingspercentage van 70%.

Kleinschalige horeca en servicepunt in Nieuw-Vennep Zuid

Het bestemmingsplan voorziet in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (tot maximaal 200 m²) en één servicepunt met detailhandel en/of dienstverlening te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is daartoe een gebiedsaanduiding 'functioneel gemengd' opgenomen in de centrale groenstrook en op de bedrijfsperven tussen de Lireweg en Schillingweg.

Zuiderdreef / Herontwikkeling Kikkereiland

De voorgenomen doortrekking van de Zuiderdreef is op de verbeelding opgenomen als bestemming Verkeer, met de mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef. Het voormalige tennispark heeft een nieuwe bestemming Bedrijf gekregen. De toegestane bedrijfscategorie is beperkt tot en met cat. 3.1 in verband met de stedenbouwkundige representatieve uitstraling van het terrein en de ligging aan de rand van het dorp. Tegen deze achtergrond is een aandeel bijbehorende kantoorruimte tot 50% toegestaan. Maximale bouwhoogte en – percentage zijn overeenkomstig de aangrenzende bedrijfsperven. De oriëntatie / uitstraling van toekomstige bedrijven dient op de door te trekken Zuiderdreef plaats te vinden, de verkeersontsluiting van de percelen echter dient te geschieden via de Lireweg. Daartoe is een functieaanduiding over de bestaande sloot opgenomen zodat er (middels een duiker) een weg voor autoverkeer mag worden gerealiseerd.

Sportvelden Oosterdreef / Vespohal e.o.

Het hele sportcomplex heeft de bestemming Sport. De bijbehorende clubgebouwen zijn niet vastgelegd in een bouwvlak, maar geregeld in een maximaal toegestaan bebouwingspercentage, teneinde een zekere mate van flexibiliteit te kunnen faciliteren. Dit mede tegen de achtergrond van de nu nog onzekere toekomst van de bestaande Vespohal. Concrete initiatieven voor een alternatieve invulling van dit gebouw of deze locatie zullen getoetst worden aan de structuurvisie.

Zwembadterrein e.o.

Het voormalige zwembadterrein is bestemd voor Recreatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid (7) opgenomen om de gronden te wijzigen in Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of Horeca. In tegenstelling tot de sportterreinen rondom de Vespohal, wordt hier zodoende de gelegenheid geboden voor vrijetijdsbesteding in ruimere zin dan alleen buitensport. De reden hiervan is het beter kunnen inspelen op de centrale locatie van het station, met een intensivering van de bebouwingsmogelijkheden tot 50% met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Hiermee wordt een andere beleidsrichting ingeslagen dan in het Structuurplan uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie, en wordt de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 gevolgd, die uitgaat van de ontwikkeling van een knooppunt. Hetzelfde geldt voor het aangrenzende terrein aan de overzijde van de Spoorlaan, momenteel in gebruik voor hondentraining.

Voorzieningen Station

Rondom het huidige stationsgebouw wordt voorzien in de mogelijkheid om een kleine supermarkt of verkooppunt voor dagelijkse boodschappen tot max. 200 m² te realiseren. De verbeelding toont daartoe een functieaanduiding 'detailhandel' in de bestemming Groen.

Crossterrein / volkstuinencomplex Oosterdreef

Het bestaande crossterrein en het volkstuinencomplex aan de Oosterdreef worden bestemd conform de vigerende bestemming; bedrijventerrein zonder bebouwingsmogelijkheid (oorspronkelijk demonstratieterrein van Vicon) en respectievelijk Recreatie. Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over de twee gebieden een Wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw.

Op basis van een bruto bebouwingsdichtheid van circa 60 woningen is op de locaties van het volkstuinencomplex en het crossterrein aan de Oosterdreef een programma realiseerbaar van respectievelijk 80 en 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan.

Parkeren dient te worden geïntegreerd in het plan, met gebruik als openbaar parkeren bij het station.

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid over beide locaties is geprojecteerd wordt in de regels uitgegaan van maximaal 280 woningen.

Voorwaarde voor een dergelijke ontwikkeling is het voldoen aan de geldende milieu-eisen t.g.v. de naastgelegen ijzergieterij Waeles (cat. 5 bedrijf), de LIB-contouren en geluidszones van de spoorlijn en Spoorlaan.

Hiermee wordt het huidige gebruik als terrein voor een crossevenement dat 3x per jaar plaatsvindt niet geformaliseerd. Ook wordt een ander beleidsrichting ingeslagen dan de Structuurvisie uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie.

Noorderdreefzone

Teneinde in te kunnen spelen op de vraag naar locaties voor kleine sport- en recreatieverenigingen en mogelijkheden voor de markt te kunnen bieden om leegstaande panden breder weg te kunnen zetten, hebben we percelen in een zone van 25 – 40 meter aan weerszijden van de Noorderdreef hierin laten voorzien. We hebben geconstateerd dat er verscheidene aanvragen ingediend zijn voor vestigingen van trampolineverenigingen en dansscholen op Spoorzicht. Om te voorkomen dat dergelijke functies zich ongewenst gaan vermengen met zwaar industriële activiteiten en vrachtverkeer, stellen we voor deze functiewijzigingen te sturen en te bundelen aan de Noorderdreef, waar de ontsluiting voor langzaam verkeer en sociale veiligheid optimaal zijn, en waar de panden aan de entrees van het gebied kunnen bijdragen aan een meer levendige uitstraling van het gebied.

Middels wijzigingsbevoegdheid (5) kan de bestemming Bedrijf worden omgezet naar Cultuur en Ontspanning en/of Sport. De geldende bebouwingsmogelijkheden op de plankaart blijven ongewijzigd.

Een speciale aanvulling geldt daarbij voor het perceel van een horecaondernemer op de hoek Boekweitstraat middels wijzigingsbevoegdheid (6). Dat perceel kan ook worden omgezet naar een zelfstandige horecafunctie (t/m categorie 2 : restaurant e.d.)

Luzernestraat / hoek Spoorlaan

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat / Spoorlaan met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd als Gemengd - 2. Tegen deze achtergrond is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. De aanwezige kinderopvang is met een

functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m cat. 3.

Milieueffecten

Voor de ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan is onderzocht of er in het kader van de bodemkwaliteit, water, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, geluid, externe veiligheid, milieuzoneringen en luchtkwaliteit belemmeringen zijn.

Geconcludeerd is dat met betrekking tot bovenstaande aspecten geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland, provincie Noord-Holland en aan de dorpsraad Nieuw-Vennep.

Voor de dorpsraad Nieuw-Vennep en de Provincie Noord-Holland heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, in welke periode zienswijzen op het ontwerp konden worden ingediend.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Stichting Sporthal Nieuw-Vennep;
2. Ondernemers Vereniging Haarlemmermeer Zuid;
3. Vereniging van Eigenaren Schillingweg
4. Van Doorne Advocaten, namens Kverneland Group Nieuw-Vennep B.V.;
5. AMA Milieuadvies, namens de heer Vrijbloed van Vrijbloed Transport BV en Vrijbloed Beheer BV;
6. C.A. Hogervorst van De Toekomst BV en Houthakkers Holding BV;
7. Misa advies b.v. namens Loon op Zand Bedrijven B.V.;
8. Smithuijsen Winters & De Vries Advocaten, namens de firma A.H. Koolhaas en Zoon;
9. SMC consultants, namens Waeles;
10. SMC consultants, namens Tuincentrum Suidgeest;
11. Stehr beheer BV.

Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

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

Zienwijze 1.

Reclamant wil de Vespohal na vertrek van de SV Pax behouden en herontwikkelen ten behoeve van horeca, sport en cultuur en ontspanning.

Reactie

De Vespohal ligt centraal te midden van sportvoorzieningen in een gebied tussen Oosterdreef en Spoorlaan. Functioneel en stedenbouwkundig gezien is dit gebied een eenheid, die wij als zodanig voor Sport hebben bestemd. Een nieuw tenniscomplex en handbalveld(en) hebben hier recent een plek gekregen.

Omdat nog geen uitgewerkt of toetsbaar plan voor de Vespohal of de locatie daarvan is ingediend, kunnen wij daarop in dit bestemmingsplan niet vooruitlopen. Wij hebben verzocht

daartoe een concreet initiatief voor te leggen en zullen dat (alsdan) toetsen aan het in de structuurvisie aangegeven kader.

Hierbij merken wij wellicht ten overvloede op dat ondersteunende horeca in de Vespohal, tot maximaal 150 m², volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 2.

Reclamant is van mening dat het crossterrein annex volkstuinencomplex bij het station beter bestemd kan worden voor de bouw van een middelbaar scholencomplex met bijbehorende sportvelden.

Reactie

De noodzaak of wenselijkheid tot de reservering van gronden voor de huisvesting van middelbaar onderwijsvoorzieningen met bijbehorende sportvelden op het crossterrein/volkstuinencomplex is noch door een daartoe ingediend initiatief noch uit oogpunt van (toekomstige) behoefte gebleken.

Wij zien derhalve geen aanleiding om de gegeven bestemmingen te wijzigen.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 3.

Reclamanten zijn eigenaren van een bedrijfsverzamelgebouw met 24 appartementen die gebruikt worden als kantoor, en als zodanig zijn gerealiseerd.

Verzocht wordt de bestemming aan te passen aan het feitelijke gebruik.

Reactie

Het bedrijfsverzamelgebouw van reclamanten maakt onderdeel uit van het bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid. Primair zijn deze gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten.

Kantorenmonitor BV heeft het pand beoordeeld als bedrijfspand.

De eventuele administratieve functies die hierin aanwezig zijn, worden ons inziens uitgeoefend ten behoeve van bijbehorende bedrijven, dan wel door dienstverlenende bedrijven. Een kantoorbestemming achten wij niet geëigend.

Een bedrijfsverzamelgebouw op Spoorzicht hebben wij bestemd als Bedrijf, met een extra functieaanduiding voor dienstverlening. Eenzelfde planologische regeling stellen wij voor Schillingweg 65-103 voor.

Conclusie

Wij stellen voor gedeeltelijk met de zienswijze in te stemmen en op Schillingweg 65-103 in de bestemming Bedrijf de functieaanduiding 'dienstverlening' toe te passen.

Zienswijze 4.

1. Bestemming

Van Doorne Advocaten constateert dat de bestemming van de percelen van cliënt 'Bedrijf' (milieucategorie t/m 4.1.) is, met een gebiedsaanduiding "geluidzone- gezoned industrieterrein". De huidige bedrijfswoning, niet in eigendom van cliënt, heeft een gewone

woonbestemming, evenals acht percelen ten oosten van deze woning. Ook is de gebiedsaanduiding "geluidzone- gezoneerd industrieterrein" van toepassing. Het nabijgelegen crossterrein is bestemd als "Bedrijf" met de aanduiding "geluidzone-industrie" met een wijzigingsbevoegdheid naar onder meer "Wonen".

Volgens reclamant is de geluidzone niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en anticipeert deze op mogelijke woningbouw op het crossterrein. De geluidzone betekent een beperking voor de bedrijvigheid van cliënt, waarmee deze zich niet kan verenigen. Ook kan cliënt zich niet zonder meer verenigen met de woonbestemmingen op het industrieterrein.

2. Geluidzone

Gesteld wordt dat een geluidzone alleen nodig is in verband met omliggende woningen of geluidsgevoelige objecten. Daarvan is nu geen sprake.

Door vaststelling van de geluidzone wordt cliënt belemmerd in haar toekomstige bedrijfsactiviteiten. Cliënt is geen grote lawaaimaker in de zin van de Wet geluidhinder. Buurman Waeles is dat wel. Niet uitgesloten is dat zich grote lawaaimakers op het terrein zullen vestigen, hetgeen ten koste gaat van de geluidruimte en de mogelijkheden van cliënt beperkt.

De geluidzone beschermt toekomstige woningbouw. Niet duidelijk is waarom het belang van eventuele woningbouw op het crossterrein zwaarder weegt dan het belang van de bedrijven op het bedrijventerrein. Een motivering daarvoor ontbreekt, het vaststellen van een geluidzone is onevenredig nadelig voor de mogelijkheden van bedrijven.

Er zijn geen concrete initiatieven voor het crossterrein en niet aannemelijk is gemaakt dat er daadwerkelijk binnen tien jaar woningen worden gebouwd.

Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie stoelt niet op beleid en is niet onderbouwd, zowel vanuit oogpunt van volkshuisvesting als uit oogpunt van ruimtelijke ordening.

Toekomstige woningbouw is niet voorzien in de structuurvisie. Het feit dat deze visie voor wat betreft de kantoorontwikkeling is achterhaald verklaart nog niet de keuze voor woningbouw.

De Kantoren- en bedrijvenstrategie zet juist in op het koesteren en versterken van bedrijventerreinen in Haarlemmermeer; dit streven wordt niet bevorderd door de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het crossterrein, integendeel.

Verzocht wordt de wijzigingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen.

3. Woonbestemming op industrieterrein

In het huidige bestemmingsplan zijn de woningen op het industrieterrein niet met een reguliere woonbestemming opgenomen. Deze woningen liggen op korte afstand van het bedrijf van cliënt. Cliënt vreest belemmerd te worden in de bedrijfsuitoefening, wanneer in verband hiermee beperkende geluidvoorschriften aan de omgevingsvergunning van cliënt worden verbonden. Reguliere woningen horen niet thuis op een industrieterrein. Alleen als uitgesloten wordt dat beperkende voorschriften worden opgelegd, kan cliënt zich met de woonbestemming verenigen. Hiervan wordt een bevestiging gevraagd.

Resumerend wordt verzocht het bestemmingsplan overeenkomstig de zienswijze gewijzigd vast te stellen.

Reactie

Ad 1. Bestemming

Dit bestemmingsplan beoogt een conserverende regeling van geldende, bestaande en vergunde planologische situaties te geven.

Voor het voormalig Viconterrein, eigendom van cliënt, is daarom de bestemming Bedrijf toegepast (voorheen Handel en Nijverheid) en voor de burgerwoningen in de nabijheid de bestemming Wonen. Client zelf, of de vorige eigenaar van het bedrijf, heeft de woningen vervreemd, en heeft dus zelf bewerkstelligd dat deze niet meer als bedrijfswoning bij het bedrijf behoren.

Het gezoneerde industrieterrein Vicon/Spoorzicht en de geluidzone die daarvoor is vastgesteld, zijn niet in het vigerende bestemmingsplan geregeld, maar met een apart (provinciaal) zonebesluit (d.d. 27-8-1991).

Ten tijde van de vaststelling van het zonebesluit en de bestemmingsplannen Nieuw-Vennep (1979) en Nieuw-Vennep Spoorzicht (1994) werden voor aangewezen industrieterreinen nog afzonderlijke besluiten op basis van de Wet geluidhinder en de Wet op de Ruimtelijk Ordening genomen. Met het zonebesluit werden de omvang van het industrieterrein en de geluidzone vastgelegd. Het bestemmingsplan regelde (in de bedrijvenbestemming) of daarin wel of niet zogenaamde grote lawaaimakers (A-inrichtingen) werden toegestaan.

De Wet geluidhinder schrijft thans voor dat de vaststelling, wijziging of opheffing van een industrieterrein middels een bestemmingsplan plaatsvindt. In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost is daarom het geldende zonebesluit één op één overgenomen. De positie van cliënt is daarin ongewijzigd. Datzelfde geldt voor de bestaande woningen op het industrieterrein.

De opname van de geluidzone heeft derhalve niets te maken met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het crossterrein en het volkstuintencomplex.

Ad 2. Geluidzone

De Wet geluidhinder stelt dat een geluidzone wordt vastgesteld, als sprake is van een industrieterrein. De geluidzone in dit bestemmingsplan is, zoals hiervoor aangegeven, de vigerende geluidzone bij het vigerende industrieterrein. Juist omdat cliënt geen grote lawaaimaker is, is de vestiging van dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan beperkt tot het perceel van de ijzergieterij Waeles, die dat wel is. De vestiging van nieuwe grote lawaaimakers is daarmee uitgesloten.

Zoals eerder gesteld is de geluidzone niet nadelig voor cliënt omdat deze ongewijzigd is. Voor woningbouwplannen bij het station zijn concrete initiatieven ingediend.

Reclamant stelt ten onrechte dat de (gemeentelijke) structuurvisie ter plaatse voorziet in een kantoorontwikkeling, die achterhaald is. Het gemeentelijk Structuurplan Nieuw-Vennep uit 1997 heeft inderdaad het gebied rondom het station aangewezen als kantorenlocatie. In de nieuwe Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 daarentegen, is het onderhavige gebied aangeduid als 'knooppunt', een nieuw brandpunt in de stedelijke structuur waar meerdere verkeersmodaliteiten elkaar kruisen en waar ontmoeting en ondernemerschap met een hoge mate van functiemenging een plek vinden. Toekomstige woningbouw in de directe omgeving van het station wordt gezien als één van de middelen tot functiemenging en ontmoeting en ter vergroting van de verblijfskwaliteit in het gebied.

Hiermee is de beleidsmotivering en onderbouwing voor woningbouw gegeven.

Dit impliceert niet dat het ontwikkelingsbelang hier zwaarder weegt dan het belang van de bestaande bedrijven. In de wijzigingsregels worden zowel ruimtelijke als milieu-uitgangspunten aangegeven. Het terrein is eigendom van de gemeente. Bij de uitwerking tot concrete realiseerbare plannen moet aan de hier geldende milieu-eisen worden voldaan om alle aanwezige stedelijke functies optimaal te kunnen laten functioneren.

Woningbouw wordt alleen mogelijk gemaakt binnen de mogelijkheden die de huidige akoestische situatie biedt.

Overigens merken wij op dat reclamant zelf al enige jaren met de gemeente in gesprek is om de mogelijkheden van toekomstige woningbouw op zijn eigen terrein te onderzoeken.

Ad 3. Woonbestemming op industrieterrein

De voor Wonen bestemde woningen op het industrieterrein zijn bestaande woningen. Geluidgevoelige objecten binnen een industrieterrein worden niet beschermd, zodat in verband hiermee geen beperkende geluidvoorschriften zullen en kunnen worden opgelegd.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 5.

AMA Milieuadvies stelt dat cliënt gevestigd is op Spoorzicht Noord langs de Luzernestraat, alwaar hij over drie kavels (10, 11 en 15) beschikt. Met verleende milieu- en bouwvergunningen vinden daar bedrijfsactiviteiten met betrekking tot een puinbrekerij, betonproductie, opslag van wegen(bouw)materiaal resp. de opslag van duurdere wegenbouwproducten plaats. De mogelijkheid bestaat dat cliënt in de toekomst in een hal op kavel 10 en 11 bouw- en sloopafval van derden zal verwerken. Op kavel 15 zal een kantoor met garage annex werkplaats gerealiseerd worden, inclusief werkplaats voor metaalbewerkingen. Ook een opstelplaats voor vrachtwagens met een wasplaats is gepland. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de werkelijke en vergunde situatie.

Met betrekking tot de verbeelding

- *Client constateert een tweedeling van zijn terreinen in een gedeelte met de aanduiding geluidzone-gezoneerd industrieterrein en geluidzone-industrie. Verzocht wordt alle gronden de aanduiding geluidzone-industrie te geven.*
- *De dubbelbestemming Leiding-Water die ligt over de zuidzijde van de percelen 10 en 11 en geeft beperkingen voor bebouwing en verharding, zodat de gronden onbruikbaar worden.*
- *Verzocht wordt de milieucategorie van kavels 10 en 11 aan te passen aan de vergunde activiteiten met betrekking tot de verwerking van betonpuin, te weten van 4.1. naar 5.2.*
- *De maximale bouwhoogte van 12 meter wijkt af van eerder vastgestelde bouwhoogtes. Wat betekent dit voor het uiterlijk van de gebouwen ?*
- *Client zal op kavel 15 werkzaamheden verrichten die vallen in milieucategorie 3.2. en 4.1., terwijl in het ontwerpbestemmingsplan categorie 2 is toegestaan. Verzocht wordt de milieucategorie hierop aan te passen.*

Met betrekking tot de regels

- *Verzocht wordt de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde aan te passen aan de hoogte van de voor verwerking van beton benodigde silo's van ca. 16 meter.*
- *Wat wordt verstaan onder oppervlakteverharding ? In de bestemming Leiding – Water zijn geen verhardingen toegestaan, terwijl op het terrein van cliënt stelconplaten liggen.*
- *Cliënt wordt beperkt in zijn bedrijfsmogelijkheden nu ter plaatse van de bestemming Leiding - Water geen gebouwen gerealiseerd mogen worden.*
- *De erfafscheidingen van cliënt zijn 4 meter hoog en voldoen niet aan het bestemmingsplan. Verzocht wordt de regels hierop aan te passen.*

Verzocht wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vast te stellen zodat geen beperking van de bedrijfsactiviteiten en geen planschade ontstaat.

Reactie

Met betrekking tot de constatering van cliënt van reclamant ten aanzien van de verbeelding, merken wij het volgende op.

- Het is juist dat de kavels van cliënt voor een klein deel binnen het gezoneerde industrieterrein liggen en voor het grootste deel in de geluidzone daarvan. Dit is conform het vigerende zonebesluit dat in dit bestemmingsplan is overgenomen. Alleen cliënts activiteiten die plaatsvinden op het gezoneerde industrieterrein worden getoetst aan de geluidzone. Dit bestemmingsplan beoogt niet om wijzigingen aan te brengen in vergunde of vigerende regelingen.
- De dubbelbestemming Leiding- Water is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte over een deel van de percelen van cliënt geprojecteerd. Het betreft verouderde gegevensbestanden. Uit de actuele gegevens blijkt dat de leiding niet onder de uitgegeven bedrijfskavels loopt en voor een deel onder een groenvoorziening, die niet als zodanig is bestemd. Wij stellen voor de verbeelding op dit onderdeel te corrigeren door het juiste tracé van de leiding te bestemmen en in verband hiermee een strook grond grenzend aan de zuidzijde van kavel 12 als Groen te bestemmen, zoals ook voorzien was in de voor Spoorzicht Noord afgegeven vrijstelling.
- De activiteiten van reclamant op kavel 10 en 11 rechtvaardigen inderdaad een milieucategorie 5.2. Wij stellen voor de verbeelding en planregels, conform de verleende vrijstelling, aan te passen.
- De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is conform de verleende vrijstelling vastgesteld op 12 meter.
- De maximaal toegestane milieucategorie ter plaatse zal in overeenstemming worden gebracht met de verleende vrijstelling en worden vastgesteld op 4.1.

Over de opmerkingen van reclamant over de regels, merken wij het volgende op.

- De regels zullen zodanig worden aangepast dat de 16 meter hoge silo's hierin worden gefaciliteerd.
- Zoals hiervoor al is opgemerkt heeft het tracé van de waterleiding geen betrekking op de percelen van de cliënt van reclamant.
- Wij zijn van mening dat het bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op de erfgrans van cliënts perceel staat, geen erfafscheiding maar een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een keerwand of geluidwering is, die voldoet aan de regels. Wij stellen evenwel voor om (ook) de hoogte van erfafscheidingen te verhogen naar 4 meter, omdat hieraan op bedrijventerreinen kennelijk behoefte bestaat.

Conclusie

Wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze van reclamant voor zover deze betrekking heeft op het tracé van de waterleiding, de maximaal toegestane milieucategorieën, de regeling van silo's en erfafscheidingen, en de verbeelding en regels in overeenstemming hiermee aan te passen. Voor het overige stellen wij voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 6.

Reclamant heeft per brief en per e-mail zijn zienswijze gegeven.

1. *Reclamant heeft het ontwerpbestemmingsplan niet kunnen oproepen op www.ruimtelijkeplannen.nl; een print screen van het scherm is meegestuurd. Daarom moet het bestemmingsplan opnieuw en op de juiste wijze gepubliceerd moeten worden.*

2. *Gesteld wordt dat in het bestemmingsplan gevoelige objecten (woningen, kinderdagverblijf, maar ook kantoren) op een industrieterrein mogelijk worden gemaakt, waardoor reclamant in zijn bedrijfsbelangen wordt geschaad wanneer aan de geluidsnormen daarvoor moet worden voldaan.
Er zijn nu bedrijven in milieucategorie 4.2 gevestigd waar volgens de nieuwe bestemming milieucategorie 4.1. is toegestaan.*
3. *Een deel van het perceel, dat verhard is, heeft de dubbelbestemming Leiding – Water, hetgeen beperkingen geeft. Er zijn geen afspraken met de leidingbeheerder en er is geen zakelijk recht gevestigd.*
4. *In fig. 5.3. van de plantoelichting loopt de 50 dB(A) contour langs de gevel van het bedrijf, terwijl reclamant verwacht dat er op die plaats meer geluid wordt geproduceerd. Een geluidrapport hierover is niet aangetroffen.*

Reactie

Ad 1. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl heeft op correcte wijze plaatsgevonden. Uit de door reclamant zelf meegezonden print screen, waarop de verbeelding van Nieuw-Vennep Oost te zien is, blijkt dat ook. Reclamant had door te klikken op het plan Nieuw-Vennep Oost in de rechterkolom de planstukken kunnen raadplegen en informatie over locaties in het plan kunnen opvragen.

Het was ook mogelijk planstukken digitaal via de gemeentelijke website of op papier in het raadhuis in te zien. Kennelijk heeft reclamant dat gedaan.

Ad 2. Op het gezoneerde industrieterrein worden in het bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige objecten toegestaan. De bestemde woningen en het kinderdagverblijf zijn daar al aanwezige en bestaande objecten, die in het bestemmingsplan op conserverende wijze zijn bestemd. Gevoelige objecten of kantoren op een industrieterrein worden niet tegen geluid beschermd, zodat deze voor bedrijven op het industrieterrein geen belemmering opleveren.

Ad 3. De projectie van de waterleiding over de kavel van reclamant is gebaseerd op verouderde gegevens. Wij zullen voorstellen de verbeelding aan te passen zodanig, dat het juiste tracé hierop wordt verwerkt, dat niet over reclamants eigendom loopt.

Ad 4. De plantoelichting geeft de akoestische situatie van het industrieterrein weer, met de vigerende vastgestelde geluidzone en de berekende 50 en 55 dB(A)-contouren. Een kaartje van het zonebesluit uit 1991 zal worden toegevoegd.

De kavel van reclamant ligt nagenoeg geheel buiten het industrieterrein. De bedrijfsactiviteiten buiten het industrieterrein worden niet meeberekend in het industrielawaai en worden niet getoetst aan de voor het industrieterrein vastgestelde geluidzone.

Conclusie

Wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze van reclamant voor zover deze betrekking heeft op het tracé van de waterleiding, en de verbeelding in overeenstemming met de juiste ligging hiervan aan te passen. Voor het overige stellen wij voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 7.

Namens cliënt brengt Misa Advies onder de aandacht dat voor Luzernestraat onlangs een aanvraag is ingediend voor afvalgerelateerde bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.2. Reclamant meent dat het terrein van cliënt nu opgenomen is in een bestemming Gemengd-2, waarin milieucategorie 3.1 is toegestaan. Ook is er volgens reclamant sprake van enige bouwkundige beperkingen voor de voorgenomen bouwplannen.

Reactie

Aan de hand van de aanvraag voor een omgevingsvergunning van cliënt van reclamant hebben wij geconstateerd dat de beoogde bedrijfsactiviteiten niet in de gevraagde milieucategorie 4.2 maar in 5.2. vallen. In verband hiermee stellen wij voor het bestemmingsplan aan te passen aan de verleende vrijstelling voor Spoorzicht Noord en ter plaatse milieucategorie 5.2. toe te staan. Datzelfde voor de mogelijkheid om af te wijken van het maximaal toegestane bebouwingspercentage tot 50%. Dat het perceel bestemd zou zijn als Gemengd - 2 is een onjuiste constatering, wellicht gebaseerd op een onjuist geïnterpreteerde projectie van de verbeelding. De gronden zijn bestemd als Bedrijf.

Conclusie

Wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze van reclamant voor zover deze betrekking heeft op de maximaal toegestane milieucategorie en de mogelijkheid om af te wijken van het maximale bebouwingspercentage. Voor het overige stellen wij voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 8.

Smithuijsen Winters & De Vries Advocaten voert namens cliënt, een transport-, handels en recyclingbedrijf, de volgende argumenten aan tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- 1. De bedrijfsactiviteiten van cliënt vallen in milieucategorie 5.2., waar volgens het ontwerpplan 4.1. is toegestaan. Het vrijstellingsbesluit uit 2006 voorziet ter plaatse in milieucategorie 5 ;*
- 2. Ten noorden van het perceel van cliënt is bedrijvigheid in milieucategorie 2 voorzien bij een bebouwingspercentage van maximaal 75%, terwijl op basis van de gevoerde vrijstellingsprocedure milieucategorie 4 bij een bebouwingspercentage van 70% was toegestaan. Client vreest dat hij door de komst van een ander soort (geluidgevoelige) bedrijven in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt.*
- 3. Het bebouwingspercentage ter hoogte van het perceel is 30%, zonder vrijstellingsmogelijkheid naar 50% zoals in het vrijstellingsbesluit was geregeld;*
- 4. Er is een geluidzone opgenomen waardoor de geluidbelasting op de zonegrens niet meer mag zijn dan 50 dB(A). Het perceel van cliënt ligt deels in de geluidzone deels op het gezonde industrieterrein. Als dit een beperking van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg heeft, heeft cliënt daar bezwaar tegen.*
- 5. Het bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid woningbouw, sport en horeca mogelijk wordt ter hoogte van het crossterrein, het Viconterrein en het volkstuintencomplex. Niet duidelijk is wat dit betekent voor het bedrijf van cliënt en of dit daadwerkelijk binnen de planperiode plaatsvindt.*

Het bestemmingsplan is onzorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie

Ad 1. Nadere beschouwing van de bedrijfsactiviteiten van cliënt van reclamant heeft geleid tot de constatering dat deze ten hoogste in milieucategorie 4.2. vallen en niet in 5.2. Wij stellen evenwel voor de verleende vrijstelling voor Spoorzicht Noord in dit bestemmingsplan te vertalen, zodat ter plaatse van het perceel van cliënt van reclamant milieucategorie 5.2. maximaal wordt toegestaan.

Ad 2. Zoals hiervoor is opgemerkt stellen wij voor de middels de verleende vrijstelling vergunde planologische mogelijkheden in dit bestemmingsplan op te nemen. Naast het perceel van cliënt zal dan maximaal milieucategorie 4.1. toegestaan zijn. Nu het bebouwingspercentage op Spoorzicht gesteld is op maximaal 75 % achten wij het

stedenbouwkundig gezien niet zinvol het bebouwingspercentage van de hoekkavels van Spoorzicht Noord te handhaven op maximaal 70 %.

Ad 3. Wij stellen voor om, conform de verleende vrijstelling, de mogelijkheid op te nemen om voor de betreffende kavels af te wijken van het maximale bebouwingspercentage tot maximaal 50 %.

Ad 4. Het industrieterrein en de geluidzone zijn conform het geldende zonebesluit in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit besluit vigeerde ook ten tijde van het vrijstellingsbesluit voor Spoorzicht Noord en bij de gronduitgifte. Er is in dit opzicht geen verandering in de planologisch juridische positie van cliënt.

Ad 5. De in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden hebben geen betrekking op gronden die in de buurt van het perceel van de cliënt van reclamant liggen. In een zone aan weerszijden van de Noorderdreef is het mogelijk de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vestigen van functies in sport of cultuur en ontspanning. Dit beperkt de mogelijkheden van cliënt op geen enkele wijze. Op het Viconterrein langs de Hoofdweg zijn bestaande woningen bestemd. Ook dit heeft geen enkele relatie met de bedrijvigheid op de locatie van cliënt, nog afgezien van het feit dat de woningen op het gezoneerde industrieterrein liggen, en niet beschermd worden tegen het geluid daarvan.

Eventuele woningbouw op het crossterrein en het volkstuinencomplex, waartoe initiatieven zijn ingediend, ligt eveneens ver uit de buurt van het perceel van cliënt en is alleen mogelijk binnen de in de wijzigingsbepaling aangegeven restricties van de bestaande geluidssituatie.

Conclusie

Wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze van reclamant, voor zover deze betrekking heeft op de maximaal toegestane milieucategorie, door op het centrale deel van het bedrijventerrein Spoorzicht Noord maximaal milieucategorie 5.2. toe te staan. Wij stellen voor eveneens in te stemmen met het opnemen in de regels van de mogelijkheid om af te wijken van het maximale bebouwingspercentage tot maximaal 50 %. Voor het overige stellen wij voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 9.

1. Bestemming

SMC consultants constateert namens cliënt dat een wijzigingsbevoegdheid voor het direct in de buurt zijn perceel gelegen crossterrein en het volkstuinencomplex is opgenomen ten behoeve van onder meer een woonbestemming.

De geluidzone, die niet in het vigerend plan staat, is kennelijk vastgelegd om hierop te anticiperen.

Dit beperkt de bedrijvigheid van cliënt.

Ook kan cliënt zich niet verenigen met woonbestemmingen op het industrieterrein (zelf).

Reclamant wijst er volgens op dat in het vigerende bestemmingsplan geen (nok)bouwhoogte was opgenomen en wil dit in het nieuwe bestemmingsplan op dezelfde wijze geregeld zien.

2. Geluidzone

Het vigerende plan bevat geen geluidzone en dat is ook niet nodig omdat in de omgeving geen woningen zijn toegestaan. De geluidzone is kennelijk voor de toekomstige woningen op het crossterrein vastgesteld. Cliënt's bedrijvigheid, bestaande uit het ontwerpen en gieten van ijzeren onderdelen en bijbehorende subactiviteiten met enige geluidoverlast en uitstoot, wordt hierdoor belemmerd. Het belang van de woningbouw verhoudt zich niet met het belang van cliënt om optimaal het bedrijf te kunnen uitoefenen.

Verzocht wordt de geluidzone niet vast te stellen en de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het crossterrein weg te nemen.

3. Woonbestemming op industrieterrein

Een woonbestemming op het industrieterrein, op korte afstand van het perceel van cliënt, sluit het opleggen van beperkingen aan cliënt's bedrijf in de toekomst niet uit.

Reguliere woningen horen niet thuis op een industrieterrein, dat juist een speciaal vestigingsklimaat voor inrichtingen beoogt te creëren.

Reactie

Ad 1. De in het bestemmingsplan opgenomen geluidzone is in overeenstemming met het geldende zonebesluit dat voor het industrieterrein Vicon/Spoorzicht is genomen. Dit zonebesluit, dat dateert uit 1991, heeft uiteraard geen relatie met het actueel opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor mogelijke woningbouw op het crossterrein/volkstuinencomplex.

Deze woningbouw is volgens de wijzigingsregels alleen mogelijk binnen de restricties die samenhangen met het industrieterrein en de geluidzone.

De woonbestemmingen op het industrieterrein zelf hebben betrekking op bestaande huizen. Hiervoor geldt geen geluidbescherming, zodat cliënt hierdoor niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

Wat de toegestane hoogte van gebouwen betreft, merken wij op dat in het vigerende bestemmingsplan inderdaad alleen een goothoogte was geregeld. In actuele regelingen wordt alleen de bouwhoogte vastgelegd. Wij stellen voor deze voor het Viconterrein te verhogen van 10 naar 12 meter, conform de randen van Spoorzicht vastgelegde hoogte.

Ad 2. De Wet geluidhinder stelt dat een geluidzone wordt vastgesteld, als sprake is van een industrieterrein. De geluidzone in dit bestemmingsplan is, zoals hiervoor aangegeven, de vigerende geluidzone bij het vigerende industrieterrein conform het besluit uit 1991 en heeft geen relatie met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het crossterrein/volkstuinencomplex.

Conform de vergunde situatie zijn in het bestemmingsplan ter plaatse van het bedrijfsperceel een geluidzoneringsplichtige inrichting en activiteiten in maximaal milieucategorie 4.2. toegestaan.

Ad 3. Zoals hiervoor door ons is gesteld is geen nieuwe woonbebouwing op het industrieterrein mogelijk gemaakt en zijn bestaande woningen als zodanig bestemd. Gevoelige functies op het industrieterrein worden niet beschermd tegen industrielawaai.

Conclusie

Wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze ten aanzien van de bouwhoogte, door deze te verhogen van maximaal 10 naar 12 meter. Voor het overige stellen wij voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 10.

SMC Consultants meldt namens cliënt dat deze graag met de gemeente in overleg wil treden over de toekomstige mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan voor woningbouw op zijn perceel.

Client wenst of het hele perceel voor woningbouw of voor bedrijvigheid te ontwikkelen.

Het nu in het bestemmingsplan voorziene toekomstige aantal woningen geeft volgens cliënt economisch onvoldoende basis om direct de bestemming te wijzigen. Nader overleg wordt wenselijk geacht.

Cliënt acht het van belang dat het bedrijf niet belemmerd wordt in haar activiteiten.

Reactie

De planologische situatie van de percelen van cliënt is gezien in de context van de wijzigingsbevoegdheid die voor de ten zuiden daarvan gelegen percelen langs de Hoofdweg is opgenomen.

Functioneel en stedenbouwkundig vormt de strook langs de Hoofdweg een eenheid.

Uit een nadere stedenbouwkundige analyse daarvan blijkt dat daar op gronden van cliënt plaats is voor maximaal 10 woningen. Uit oogpunt van flexibiliteit en passend op bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid is het tevens mogelijk gemaakt dat het achter de Hoofdvaartzone gelegen tuincentrum van cliënt een bedrijfsbestemming krijgt. In relatie tot de nabijgelegen (toekomstige) woonbebouwing en de op de omringende bedrijfskavels tussen de Markweg en Hoofdweg vastgestelde milieucategorie 2 is hiervoor eveneens maximaal categorie 2 aangehouden.

Wij menen dat op deze wijze zowel aan de huidige als aan de toekomstige planologische mogelijkheden van reclamants cliënt volledig recht wordt gedaan en zien zijn plannen, na het van kracht worden van het bestemmingsplan, tegemoet.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 11.

Reclamant is eigenaar van Karwijstraat 29 en exploiteert ter plaatse een garagebedrijf. Ook is er een groothandel gevestigd en vindt detailhandel plaats. Voor deze bedrijfsvoering is in 2004 vergunning verleend, aldus reclamant.

Verzocht wordt de verleende vergunning voor een lunchroom uit 2007 alsnog in het bestemmingsplan te verwerken.

Reclamant verzoekt voorts het positieve advies van de commissie voor de bezwaarschriften op zijn bezwaar tegen een geweigerde vergunning voor een erotische massagesalon te bezien.

Tot slot wordt gevraagd, mede refererend aan de verleende vergunningen, om in plaats van een bestemming Bedrijf een gemengde bestemming op het pand toe te passen. Dit geeft de nodige flexibiliteit in de huidige marktsituatie.

Reactie

Reclamant heeft ter plaatse van Karwijstraat 29 een auto(groot)handel. Expliciet is in 2004 voor de verkoop van auto's een (binnenplanse) vrijstelling verleend. Wij stellen voor dit gebruik middels een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autoverkoop' in dit bestemmingsplan te regelen. Op dit adres is inderdaad ook een lunchroom vergund. Wij stellen voor dit alsnog in het bestemmingsplan met een functieaanduiding voor horeca 1 aan te geven.

Reclamant refereert voorts aan de geweigerde vergunning voor een erotische massagesalon in het pand en het zijn inziens positieve advies van de commissie voor de bezwaarschriften dienaangaande.

Wij kunnen hierop in het kader van deze procedure niet vooruit lopen en bestemmen de huidige situatie.

Voor een algemene ruimere bestemming, in de vorm van een gemengde bestemming, zien wij op dit deel van het bedrijventerrein geen aanleiding. Spoorzicht is in eerste instantie een gewoon bedrijventerrein waarop juist primair bedrijfsactiviteiten moeten kunnen plaatsvinden.

Conclusie

Wij stellen voor in te stemmen met de zienswijze voor zover deze betrekking heeft op het toestaan van de verkoop van auto's en een lunchroom op reclamants perceel en de verbeelding en regels dienovereenkomstig aan te passen. Voor het overige stellen wij voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

- Wij hebben geconstateerd dat een bedrijfswoning aan de Hoofdweg 1432 ter hoogte van en behorende bij het tuincentrum onbedoeld niet als zodanig is gestemd. Wij stellen voor hiervoor de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de verbeelding en in regels op te nemen.
- Abusievelijk is de aanduiding 'garage' toegepast op een bedrijfsgebouw van een bedrijf aan de Hoofdweg 1180. Wij stellen voor deze aanduiding van de verbeelding en uit de regels te verwijderen.

Wat mag het kosten ?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Rechtstreekse bouwtitel

In het plangebied wordt op de locatie van Kikkereiland een directe bouwmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het doortrekken van de Zuiderdreef in combinatie met de herontwikkeling van Kikkereiland als bedrijfslocatie. De aanlegkosten van de Zuiderdreef zijn gedekt uit het uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid, waarbij geldt dat gemeente zelf eigenaar is van de betreffende gronden binnen het plangebied. Het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro is derhalve niet aan de orde.

Wijzigingsbevoegdheden

In het plangebied is een aantal locaties opgenomen waar binnen de planperiode een herontwikkeling wordt verwacht. Voor deze locaties zijn de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied bepaald. Ten aanzien van het kostenverhaal geldt dat het plan economisch uitvoerbaar dient te zijn en er een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst gesloten dient te worden voordat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

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 en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

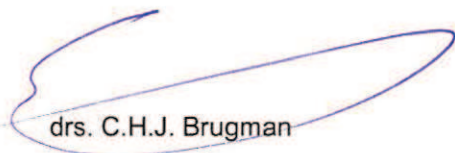
Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw Raad wordt het vaststellingsbesluit c.a. ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij tijdens de beroepstermijn schorsing wordt gevraagd en deze wordt uitgesproken. Als alleen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

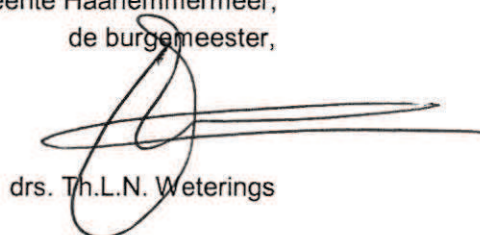
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost
Zienswijzen



Raadsbesluit 2013.0025146

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 23 april 2013
nummer 2013.0025146;

besluit:

1. De zienswijzen van:
 1. Stichting Sporthal Nieuw-Vennep;
 2. Ondernemers Vereniging Haarlemmermeer Zuid;
 3. Vereniging van Eigenaren Schillingweg;
 4. Van Doorne Advocaten, namens Kverneland Group Nieuw-Vennep B.V.;
 5. AMA Milieuadvies, namens de heer Vrijbloed van Vrijbloed Transport BV en Vrijbloed Beheer BV;
 6. C.A. Hogervorst van De Toekomst BV en Houthakkers Holding BV;
 7. Misa advies b.v. namens Loon op Zand Bedrijven B.V.;
 8. Smithuijsen Winters & De Vries Advocaten, namens de firma A.H. Koolhaas en Zoon;
 9. SMC consultants, namens Waeles;
 10. SMC consultants, namens Tuincentrum Suidgeest;
 11. Stehr beheer BV.die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;
2. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 3, 5, 6, 7, 8, 9 en 11;
3. niet in te stemmen met de zienswijzen 1, 2, 4 en 10.;
4. naar aanleiding van punt 2 de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen;
 - 4.1. ten aanzien van de verbeelding:
 - 4.1.1. ter hoogte van Schillingweg 65 – 103 de aanduiding 'dienstverlening' op te nemen;

- 4.1.2. het actuele trace in plaats van het oude trace van de waterleiding ter hoogte van Spoorzicht en Spoorzicht Noord te bestemmen als Leiding – Water en in verband hiermee een strook grond grenzend aan de zuidkant van kavel 12 in Spoorzicht Noord te bestemmen als Groen;
- 4.1.3. de maximale milieucategorie voor de kavels 8 t/m 14 op Spoorzicht Noord te wijzigen in 5.2. en de maximale milieucategorie van de overige kavels op Spoorzicht Noord in 4.1.;
- 4.1.4. de maximale bouwhoogte op het Viconterrein te stellen op 12 meter in plaats van 10 meter;
- 4.1.5. op de bebouwing op het perceel Karwijkstraat 29 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autoverkoop' toe te passen en op een deel van de bebouwing de aanduiding 'horeca 1';
- 4.2. ten aanzien van de regels:
 - 4.2.1. in artikel 4 Bedrijf, lid 1 onder a., toe te voegen: (en) 'bedrijf tot en met categorie 5.2.' alsmede: (en) 'bedrijfs categorie 1, 2, 3.1., 3.2., 4.1., 4.2., 5.1. en 5.2.';
 - 4.2.2. in artikel 4 Bedrijf, lid 2 sub 3 onder a. '2 meter' te vervangen door '4 meter' en de tekst onder b. aan te vullen met : 'met dien verstande dat de hoogte van silo's maximaal 16 meter mag zijn';
 - 4.2.3. in artikel 4 Bedrijf, lid 3, een sublid 4.3.2. toe te voegen, luidende:
'4.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c. en een bebouwingspercentage van maximaal 50 % toestaan waar een maximum bebouwingspercentage van 30 % is aangegeven.'
 - 4.2.4. in artikel 4 Bedrijf, lid 1, nieuwe subleden toe te voegen, luidende:
'verkoop van auto's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autoverkoop' ' en 'horeca in categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' ' en de overige subleden in verband hiermee te vernummeren.
5. ambtshalve de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - 5.1. ten aanzien van de verbeelding:
 - 5.1.1. Hoofdweg 1432 van een aanduiding 'bedrijfswoning' te voorzien;
 - 5.1.2. de aanduiding 'garage' op het perceel Hoofdweg 1180 te verwijderen;
 - 5.2. ten aanzien van de regels:
 - 5.2.1. in artikel 5 Detailhandel – Tuincentrum, lid 1, een nieuw sublid c. toe te voegen luidende: 'c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan' en de overige subleden dienovereenkomstig te vernummeren;
 - 5.2.2. in artikel 4 Bedrijf, lid 1 sublid e. 'een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage' ' te verwijderen en de overige subleden dienovereenkomstig te vernummeren.
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, als gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.

7. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvoost0000000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, inclusief de wijzigingen aan het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, 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, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
8. 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