



Raadsbesluit 2015.0059931

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Rozenburg Schiphol Logistics Park**

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 5 januari 2016
nummer 2015.0059931;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen over het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' ontvankelijk te verklaren;
2. i. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' met uitzondering van de beantwoording van zienswijze 6;
ii. de beantwoording van zienswijze 6 in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat:
 - o voor de locatie aan de Aalsmeerderdijk 440 de bebouwing (schuur, ingevallen schuur en delen van de voormalige hooiberg) juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt;
- iii. de 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied 6' uit het bestemmingsplan te wijzigen conform de bijgevoegde regels;
2. Het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' te wijzigen, zoals aangegeven in Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Rozenburg SLP';
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een ontwikkelovereenkomst;
4. het Beeldkwaliteitsplan Schiphol Logistics Park e.o. vast te stellen;
5. het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGrozslp-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, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
6. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 februari 2016.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings

22.5.6 Wetgevingzone-wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 6' binnen de bestemming 'Wonen' het aangegeven bouwvlak wijzigen en toestaan dat de voormalige boerderij wordt herbouwd onder voorwaarde dat de huidige noodwoning wordt gesloopt.

22.5.6.1 Bouwregels

22.5.6.1.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het wijzigingsgebied mag maximaal één woning worden gebouwd
- b. de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 700 m³;
- c. op de gronden van het bouwperceel, buiten het bouwvlak, mogen maximaal twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 300 m² gerealiseerd worden.

22.5.6.1.2

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een oppervlakte hebben van niet meer dan 25 m² en een hoogte van niet meer dan 8 meter

22.5.6.2 Specifieke gebruiksregels

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

22.5.6.2.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. 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;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

22.5.6.3 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.5.6.2.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

22.5.6.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.5.6.2.1 en toestaan dat de bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

- a. buitenopslag niet is toegestaan;
- b. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet is toegestaan;
- c. de opslagactiviteiten geen onevenredig overlast mogen veroorzaken voor naastgelegen percelen;
- d. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat;



Raadsvoorstel 2015.0059931

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan 'Rozenburg Schiphol Logistics Park'**

Portefeuillehouder **Adam Elzakalai**
Steller **Ans de Jong (023 5676084) en Myrke v.d. Meer**
Collegevergadering **5 januari 2016**
Raadsvergadering **11 februari 2016**

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Rozenburg Schiphol Logistics Park' (hierna Rozenburg SLP) biedt de juridische basis voor de ontwikkeling van het logistieke bedrijventerrein Schiphol Logistics Park (SLP) en voorziet bestaande bebouwing en gebruik in het gebied van een actuele bestemming.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied. Verder wordt een Beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld.

Wat mag het kosten?

De Gemeente Haarlemmermeer heeft met SLP CV op 6 oktober 2006 een ontwikkelingsovereenkomst gesloten (kenmerk 06.694633). In de ontwikkelingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt op het gebied van taken en verantwoordelijkheden, verrekening van gemeentelijke kosten, ontwikkeling, uitvoering en beheer van openbare ruimte en groengebieden, bijdrage aan het infrastructuurfonds en planschade.

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 over het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Rozenburg SLP';
3. Het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' te wijzigen, zoals aangegeven in Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Rozenburg SLP';
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een ontwikkelovereenkomst;
5. het Beeldkwaliteitsplan Schiphol Logistics Park e.o. vast te stellen;
6. het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGrozslp-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;
7. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Rozenburg SLP' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel de ontwikkeling van het logistieke bedrijventerrein SLP als voor het bestaande gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied. Verder is een Beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld.

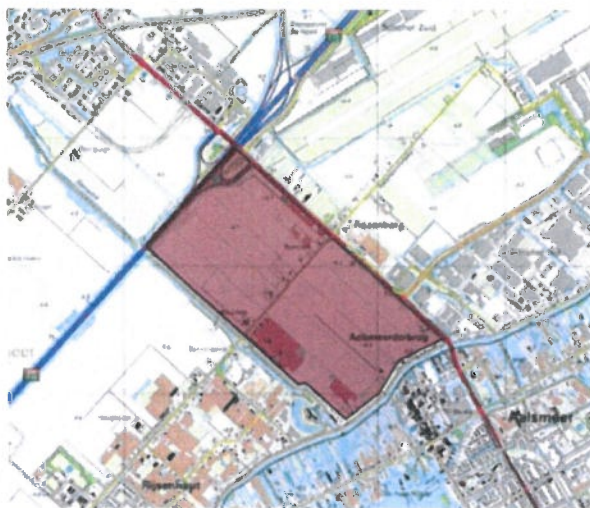
Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft deels een ontwikkelings- en deels een consoliderend karakter. Het biedt de juridische basis voor de ontwikkeling van het logistieke bedrijventerrein SLP. SLP maakt onderdeel uit van het samenwerkingsprogramma op gebied van bedrijven binnen de Metropoolregio Amsterdam (voorheen ACT) en maakt onderdeel uit van de Logistieke Westas (van bloemenveiling via Schiphol tot de Haven van Amsterdam). In afstemming met partners in de Amsterdam Logistics Board wordt gewerkt aan versterking van de concurrentie- en innovatiekracht van de gehele regio, onder meer via de uitvoering van concrete ruimtelijke en infrastructurele projecten.

In het consoliderende deel van het bestemmingsplan wordt een actueel ruimtelijk en juridisch kader gegeven aan bestaande bebouwing en het huidige gebruik.

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Haarlemmermeer ten zuiden van Schiphol en is globaal begrensd door de Geniedijk aan de zuidwestkant, de A4 aan de noordwestkant, de Kruisweg (N196) aan de noordoostkant en de Aalsmeerderdijk aan de zuidoostkant. Op onderstaand kaartje is de begrenzing nader aangegeven.



Hoofdpunten bestemmingsplan

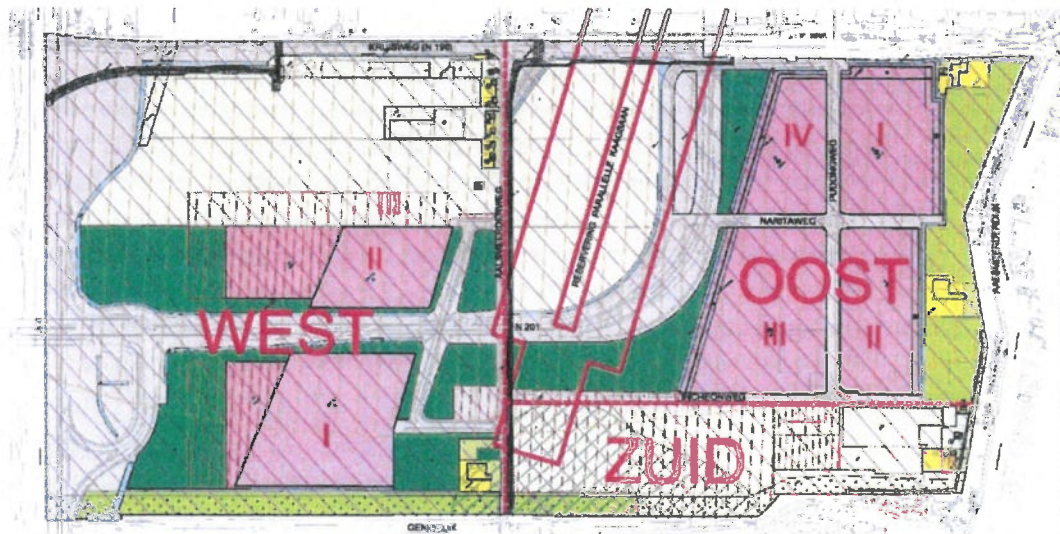
Deelgebieden.

Het bedrijventerrein SLP bestaat uit de delen SLP Oost, SLP West en SLP Zuid.

Voor de provinciale gronden in SLP Zuid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, evenals voor de gronden van Eendeveld (SLP West III). Daarnaast ligt er nog een aantal particuliere percelen binnen het gebied. Het Ringdijkpark en een deel van het Geniepark maken ook deel uit van het bestemmingsplan.

Het plangebied wordt doorsneden door de nieuwe N201 en de Aalsmeerderweg. Centraal in het gebied is de reservering opgenomen voor de door het rijk gewenste parallelle Kaagbaan. Ter plaatse van deze reservering mag niet gebouwd worden.

De verschillende gebieden en percelen worden hieronder nader aangeduid.



SLP-Oost

De grootschalige logistieke bedrijven worden met name in SLP Oost gevestigd. Dit gebied is verdeeld in vier kwadranten. Ten westen van kwadrant IV zal een truckparkeerplaats worden aangelegd voor het kort parkeren door vrachtwagens in afwachting van de mogelijkheid om het terrein van het te bezoeken bedrijf op te rijden. Dit is een voorwaarde om een aantrekkelijke vestigingslocatie te zijn voor logistieke bedrijven.

De ontwikkelende partij in SLP Oost is Schiphol Logistics Park B.V. (SLP B.V.), waarin Schiphol Real Estate (SRE), KLM en Schiphol Area Development Company N.V. (SADC) aandeelhouders zijn. Er hebben zich in SLP Oost inmiddels enkele bedrijven gevestigd.

SLP West

SLP West bestaat uit de delen I, II en III. SLP West I en II zijn eigendom van SLP B.V. en liggen aan weerszijden van de nieuwe N201. SLP West III ligt ten noorden van SLP West II en is eigendom van Eendeveld. De uitgeefbare gebieden en ontwikkelingsmogelijkheden in SLP West zijn vanwege de beperkingen uit o.a. het Luchthavenindelingbesluit (hierna LIB) kleiner dan die in SLP Oost. Om deze reden is in SLP West meer diversiteit (in functie en gebouwomvang) en afwijkende kavelgrootte mogelijk

- SLP West I en II

De ontwikkelende partij in SLP west I en II is SLP B.V.

In SLP West I, gelegen ten zuiden van de nieuwe N201 wordt gedacht aan logistieke bedrijven, transporteurs, maar er is hier ook ruimte voor wasstraten en het parkeren van eigen trucks. Een deel van het gebied ligt binnen de geluidsloopzone van het LIB. Dit gedeelte mag niet bebouwd worden, maar kan bijvoorbeeld wel gebruikt worden als parkeerplaats voor eigen trucks.

SLP West II, gelegen ten noorden van de N201 heeft te maken met hoogtebeperkingen en ligt daarnaast voor een aanzienlijk deel binnen de geluidsloopzone. Hier zijn logistieke en servicebedrijven mogelijk waarbij een relatie van de bedrijven met Schiphol wenselijk is, zoals onderhoudsbedrijven, vlieg gerelateerde bedrijvigheid en serviceverleners als cateraars en opleidingsbedrijven. Hier ligt ook een gedeelte dat niet bebouwd mag worden maar wel gebruikt kan worden voor het parkeren van eigen trucks.

- SLP West III

Het terrein van Eendeveld was oorspronkelijk opgenomen in het Stedenbouwkundig Ontwerp van 2001 als bedrijventerrein, als onderdeel van de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en SLP B.V. Op verzoek van de eigenaar is op het perceel in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, teneinde het op een later moment te kunnen ontwikkelen. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kan worden in 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Groen', onder voorwaarde dat aan de zuidwestzijde van de wijzigingszone een weg wordt aangelegd ter breedte van 30 meter, ter ontsluiting van SLP West II en III. Daarnaast dient aan de zijde van de A4 een robuuste groene afscheiding te worden gerealiseerd. Voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld dient met de eigenaar een anterieure overeenkomst gesloten te worden.

SLP-Zuid

De gronden, gelegen tussen de Incheonweg en de Geniedijk en ten oosten van de Aalsmeerderweg (oostelijk van de reservering van de parallelle Kaagbaan) zijn eigendom van de provincie Noord-Holland. Het betreft een voormalig kassengebied van ca. 11 ha bruto.

In het ontwerpbestemmingsplan was aan deze gronden een directe bestemming 'Bedrijventerrein', gegeven. Aangezien het niet mogelijk bleek om tijdig een anterieure overeenkomst met de provincie te sluiten is er, in overleg met de provincie, voor gekozen om voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Zodra de anterieure overeenkomst is gesloten, wordt voor deze gronden een wijzigingsplan opgesteld.

In SLP Zuid zijn dezelfde functies voorzien als in SLP-Oost. Alleen het meest westelijke gedeelte van de gronden in SLP-Zuid ligt binnen de reserveringszone van de parallelle Kaagbaan en mag daarom niet bebouwd worden.

Arendshoeve

De Arendshoeve is een kwekerij en een showkas/zalenverhuur met bijbehorend terras in de zuidoosthoek van het plangebied. In het bestemmingsplan heeft het gehele terrein de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' gekregen met een aanduiding 'cultuur en ontspanning' ter plaatse van de showkas en de bijbehorende parkeerterreinen.

Voor de showkas is in 2010 een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. Een van de voorwaarden daarbij was dat de ontsluiting van de functie voor gemotoriseerd verkeer via de (toen nog aan te leggen) Pudongweg zou plaatsvinden. In het bestemmingsplan is met deze ontsluiting rekening gehouden, maar deze is nog niet gerealiseerd.

Met de eigenaar van de Arendshoeve zijn in het voortraject van het bestemmingsplan gesprekken gevoerd over een mogelijke verdere ontwikkeling van het bedrijf. In dit kader heeft betrokken eigenaar gevraagd de aanduiding 'cultuur en ontspanning' over een groter gedeelte van het terrein te leggen en in de showkas (plant gerelateerde) detailhandel (900 m²) en horeca, categorie 2 (450 m²) te mogen realiseren. Betrokkene heeft een onderbouwing overgelegd om de behoefte hieraan aan te tonen.

Verder is gevraagd op het westelijk gedeelte van het terrein, aan weerszijden van de aan te leggen Verlegde Incheonweg, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, om de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te zijner tijd via een wijzigingsplan te kunnen wijzigen in 'Bedrijventerrein'. Betrokkene heeft voorts aangegeven de grond langs de Geniedijk te willen inrichten als 'parkeren in het groen'.

Planologisch gezien is er geen bezwaar om de aanduiding 'cultuur en ontspanning' over een groter gedeelte van het terrein te leggen. De oppervlakte van de showkas mag daarbij niet vergroot worden. Tegen toevoeging van detailhandel en horeca, categorie 2 bestaat vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid in principe evenmin bezwaar, onder voorwaarde dat dit binnen de oppervlakte van de showkas plaatsvindt. Verder mag de toevoeging mag plaatsvinden als de ontsluiting van de Arendshoeve plaatsvindt vanaf de Pudongweg. Gelet op het feit dat de Arendshoeve direct grenst aan het bedrijventerrein SLP, hebben wij ingestemd met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het westelijke gedeelte van het terrein van 'Agrarisch-Tuinbouw' naar 'Bedrijventerrein'. Vóór de vaststelling van het wijzigingsplan zal een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar worden gesloten.

Het verzoek om de grond langs de Geniedijk te mogen inrichten als 'parkeren in het groen' kan niet worden gehonoreerd. In het Voorlopig Ontwerp Geniepark, dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is aan de noordzijde van de Geniedijk een bomenweide voorzien. Deze wordt gevormd door fruit- en vruchtbomen in het gras. Het is de bedoeling dat dit gras begraasd wordt met schapen. Parkeren past niet in deze filosofie.

Betrokkene heeft daarnaast nog een drietal zienswijzen ingediend waarin hij onder andere verzocht heeft bed & breakfast toe te staan en eigen en streekgebonden producten te mogen verkopen. In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt hier nader op ingegaan.

Overige gronden derden

- Gronden Bodemtrouw

De gronden, gelegen ten noorden van die van Eendeveld, zijn eigendom van Bodemtrouw. Hier gelden dusdanige beperkingen ten gevolge van het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB), dat deze niet of nauwelijks ontwikkeld kunnen worden. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming.

- Gronden SRE

Een gebied in SLP West tussen de gronden van Bodemtrouw en de Kruisweg is in bezit van Schiphol Real Estate (SRE). Dit gebied is in de toelichting van het bestemmingsplan Schiphol aangewezen als zoekgebied voor Schipholparkeren. De komende tien jaar zijn hier geen concrete plannen voor. In het bestemmingsplan Rozenburg SLP hebben deze gronden daarom een conserverende agrarische bestemming gekregen.

- Aalsmeerderweg 670

Dit betreft een voormalige kwekerij, gelegen tussen de Geniedijk en SLP Zuid aan de Aalsmeerderweg. Het perceel ligt in de zone van het Geniepark. Uw raad heeft op 11 juni j.l. besloten dit perceel aan te kopen, in samenwerking met de provincie en het ministerie van Defensie. De overdracht heeft inmiddels plaatsgevonden. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' gekregen.

- Overige percelen langs de Aalsmeerderweg.

Langs de Aalsmeerderweg ligt nog een aantal particuliere percelen. Deze worden conserverend bestemd.

Stedenbouwkundige opzet

De ontwikkeling van SLP is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp en het Beeldkwaliteitsplan uit 2001. De gemeenteraad heeft op 21 juli 2005 ingestemd met de ontwikkeling van SLP, waarin de uitgangspunten van het stedenbouwkundig Ontwerp uit 2001 zijn meegenomen. In opdracht van SLP BV is voor de gronden van SLP BV een actualisatie van het Stedenbouwkundig Ontwerp opgesteld. Daarnaast is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het Stedenbouwkundig Ontwerp zijn de belangrijkste principes voor de bebouwing opgenomen. Deze zijn uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan. Gekozen is voor een duidelijke scheiding tussen gebouwen en groene gebieden. Verder gebeurt intensivering van het grondgebruik op diverse wijze. Gestreefd wordt bijvoorbeeld naar zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing, stapeling van functies binnen gebouwen en parkeren in gebouwde voorzieningen. Voor de gebouwen geldt onder meer de eis dat de

bebouwing moet beginnen op de buitenste rooilijn van het plan en dat bebouwing zo veel mogelijk aaneengesloten wordt gerealiseerd.

Verkeersstructuur en ontsluiting

SLP is gelegen ten oosten van de A4, aan de afslag Hoofddorp en op vijf minuten afstand van Schiphol-Centrum en Schiphol-Zuidoost. De N201 loopt door het plangebied en heeft ter hoogte van SLP Oost een op- en afrit, die aansluit op de Naritaweg. Op lokaal niveau zijn SLP en Schiphol-Zuidoost met elkaar verbonden via de Pudongweg en de Fokkerweg.

SLP West is bereikbaar via de Pudongweg en de Incheonweg. Bij het ontwerp van de N201 is ervoor gekozen om westelijk van de bestaande Aalsmeerderweg het verkeer via een viaduct over de nieuwe N201 heen te leiden. SLP West heeft twee aantakkingen op deze omgelegde Aalsmeerderweg.

De huidige situatie is echter niet ideaal. De kruising Incheonweg / Aalsmeerderweg heeft nu een complexe bajonetaansluiting. In de wijzigingsbevoegdheid voor SLP Zuid is de mogelijkheid opgenomen om de ontsluiting aan de zuidzijde te laten verlopen via een nieuwe weg ten zuiden van de Incheonweg.

Busbaan/HOV

Binnen het plangebied ligt langs de N201 een vrijliggende busbaan. Langs deze busbaan komt in het plangebied een halte.

Fietsroutes

Binnen het gebied is een extensief netwerk van fietspaden voorzien. De Geniedijk, Aalsmeerderweg en Aalsmeerderdijk vormen de hoofd fietsroutes.

In aanvulling hierop wordt, bij aanleg van de Verlegde Incheonweg een nieuw fietspad aangelegd langs de Verlegde Incheonweg en de Pudongweg. In het geval de Verlegde Incheonweg niet wordt aangelegd wordt tussen de Aalsmeerderweg en de Naritaweg een vrijliggend fietspad gerealiseerd, parallel aan het tracé van de N201.

Landschap en recreatie

Aan de oostzijde van het plangebied ligt het Ringdijkpark. Het ontwerp voor het park is gemaakt in opdracht van SLP B.V. in samenspraak met de gemeente en de omwonenden. Het park vormt een buffer tussen de grootschalige logistieke bedrijvigheid en de woonbebouwing aan de dijk, maar het heeft daarnaast een recreatieve functie als buurtpark voor de bewoners van de Aalsmeerderdijk.

Het Geniepark vormt de zuidelijke rand van het plangebied en draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van het gebied en de aansluiting op het regionale recreatieve netwerk. Langs de A4 wordt een 250 meter brede zone aangelegd in een (eenvoudige) groene inrichting met veel gras en kruidenmengsels. Tussen de 250 meter zone en het uitgeefbaar gebied van SLP West ligt de zogenaamde 'inpassingszone'. Deze zal aansluiten bij het groen langs de A4 aan de westzijde en bij het uitgeefbaar gebied van SLP West aan de oostzijde, waarbij de grens wordt benadrukt door een vormgegeven rand. De rand vormt het visitekaartje van SLP (bijvoorbeeld een grondwal met aan de westzijde de gebiedsnaam).

De zone die is gereserveerd voor de parallelle Kaagbaan is als het ware uitgesneden uit het landschap en zal duidelijk herkenbaar zijn doordat deze als 'agrarisch groen' is ingericht. De randen worden met groen zichtbaar gemaakt. Het middengebied tussen verlegde Incheonweg, (Verlengde) Naritaweg en de bebouwing van SLP wordt uitgewerkt als 'binnentuin' van SLP. In het gebied ligt een waterretentiegebied.

Aalsmeerderweg en 500 el boom

Het profiel van de Aalsmeerderweg wordt gehandhaafd en waar mogelijk versterkt om de herkenbaarheid van de Aalsmeerderweg als oud lint van de Haarlemmermeerpolder te behouden. Ontwikkelingen in de 100 meter zone aan beide zijden van de Aalsmeerderweg mogen geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid / identiteit van het polderlint. De 500 el boom langs de N201 aan de westkant van het plangebied wordt behouden. Nieuwe beplanting mag geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid van de 500 el boom

Overige aspecten / aandachtspunten

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste voor stedelijke ontwikkelingen opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

De ladder kent drie treden die achter elkaar moeten worden doorlopen. Voor nieuwe bedrijventerreinen gaat het om de volgende vragen:

- Trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen?
- Trede 2: zo ja, in hoeverre is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, bijv. door herstructurering of transformatie?
- Trede 3: in hoeverre is de beoogde locatie voor het resterende deel van de behoefte, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer (multimodaliteit), passend ontsloten?

In de toelichting is een nadere onderbouwing gegeven van nut en noodzaak van het bedrijventerrein SLP. Daarbij zijn de drie treden van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Per trede is een conclusie getrokken. Tevens is ingegaan op de fasering van het terrein. De conclusie is dat SLP een duurzame en noodzakelijke aanvulling is op het bestaande aanbod van logistieke bedrijfsterreinen in de Schipholregio. Door een zorgvuldige, gefaseerde uitvoering en de implementatie van diverse duurzaamheidsmaatregelen, wordt optimale inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het gebied gewaarborgd. Hiertoe is een goed doordacht en zorgvuldig uitgewerkt, vraagafhankelijk uitvoeringsplan opgesteld.

Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren)

Voor de afstemming van de ontwikkeling van kantoren- en bedrijventerreinen in de Noordvleugel van de Randstad is het Platform bedrijven en kantoren (Plabeka) opgericht. In de Uitvoeringsstrategie Plabeka is voor SLP Oost een plancapaciteit opgenomen van 34 ha netto bedrijventerrein tot 2040. In deze strategie is SLP West uitgefaseerd na 2040 en is SLP Zuid niet opgenomen. Ten opzichte van de Uitvoeringsstrategie Plabeka zou met de volledige ontwikkeling van SLP in totaal 17,2 ha aan bebouwbaar bedrijventerrein teveel ontwikkeld worden.

Zowel provincie, gemeente als SADC zien een gunstig marktperspectief voor SLP en verwachten positieve effecten voor de regionale economie als SLP in zijn volle omvang ontwikkeld kan worden. Vanuit de provincie is voorgesteld nadere afspraken te maken teneinde de ontwikkeling van SLP in overeenstemming te brengen met de doelstelling van Plabeka om niet meer bedrijventerrein te ontwikkelen dan nodig. De 17,2 ha die op SLP meer ontwikkeld kan worden zal daarom worden gecompenseerd door een vermindering van plancapaciteit aan bedrijventerrein in de directe omgeving. Het betreft hier 6 ha in Schiphol zuidoost, 5,5 ha in de President fase 1 en 6 ha op het bedrijventerrein Schiphol Trade Park.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 27 mei 2015 ingestemd met de aanpassing van de planningsopgave in de Uitvoeringsstrategie.

Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het LIB legt het beperkingengebied van het luchthavengebied vast. Het plangebied is in verschillende zones van het LIB gelegen. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, et cetera.) in principe niet is toegestaan. Nieuwbouw van bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan in zone 4. De nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan vinden plaats in zone 4. In het LIB worden eisen gesteld aan de maximale bouwhoogte van gebouwen.

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn getoetst aan het nieuwe LIB, dat op 4 november in werking is getreden. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor SLP.

Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland

Het aspect water is ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen uitvoerig onderzocht en beschreven in een waterhuishoudingsplan dat in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland is opgesteld. In het bestemmingsplan krijgen de in het plangebied aanwezige hoofdwatgangen een passende bestemming en wordt de realisatie van nieuw water mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied van SLP wordt een flexibel peilbeheer ingesteld. Verder wordt een retentiegebied ingericht dat bijdraagt aan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem in Haarlemmermeer.

Het Hoogheemraadschap heeft inmiddels een positief wateradvies afgegeven voor het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

SLP stimuleert haar klanten om bij de ontwikkeling van hun gebouw in een vroegtijdig stadium actief te onderzoeken op welke wijze zij hun gebouwen kunnen verduurzamen. Te denken valt aan reductie van energievraag door bijvoorbeeld warmte-koude opslag, duurzaam gebruik van drinkwater, het plaatsen van zonnepanelen of kleine windmolens en eventuele samenwerking met De Meerlanden of tuinbouwkassen van PrimAviera. SLP stimuleert en ondersteunt de bedrijven bij het behalen van een hoogst haalbare BREEAM score op gebouwniveau.

Eind 2012 is het eerste pand op SLP opgeleverd, dat een BREEAM certificering heeft gekregen van 'very good'.

Kantorenaandeel

De afgelopen periode is in SLP veel vraag geweest naar grote bedrijfsterreinen. Daarbij is gebleken dat de maximumnorm voor bijbehorende kantoren van 3.500 m², zoals die aanvankelijk in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, in de praktijk niet altijd voldoende is. Op voorstel van SLP BV hebben wij daarom besloten de maximale omvang van 3.500 m² los te laten en de bepaling over bijbehorende kantoren als volgt aan te passen:

1. De omvang van het kantorendeel is maximaal 30% van de totale bedrijfsbebouwing (inclusief kantoren) per bedrijf en/of omgevingsvergunningaanvraag.
2. De totale hoeveelheid kantoor bedraagt maximaal 15% van het bouwperceel van de totale ontwikkeling.

Door toevoeging van het tweede lid wordt voldoende beperking gesteld aan de oppervlakte aan bijbehorende kantoren. Zelfstandige kantoren zijn op SLP niet toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan

Om juist aan de voorkant van het proces meer richting aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving te bieden is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staan per deelgebied, en overkoepelend voor het hele plan, de uitgangspunten voor de gebouwen, hun uiterlijke verschijning en de overgangen van privé naar openbaar. Er is een directe relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota. Onderdelen als ruimtelijk beeld en kwaliteit zijn niet direct vast te leggen in het bestemmingsplan maar hebben wel grote invloed. Daar is het Beeldkwaliteitsplan voor. Er is in het Beeldkwaliteitsplan een paragraaf opgenomen hoe de uitgangspunten vanuit het bestemmingsplan en de ruimtelijke kwaliteit zijn vertaald. Dit vormt een directe toets voor welstand. De uitgangspunten voor het openbaar gebied worden als uitgangspunten en uitwerking in de inrichtingsplannen ontworpen en vertaald.

Het Beeldkwaliteitsplan bevat een paragraaf voor zowel de welstandsnota als voor het bestemmingsplan die wordt overgenomen in deze stukken. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat uitspraken over onder andere hoogte en breedte in het Beeldkwaliteitsplan vertaald zijn. Het Beeldkwaliteitsplan, dat door de raad wordt vastgesteld, zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd zodat dit ook in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

M.e.r.-beoordeling

Omdat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein van 75 ha of meer, is het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig en is beoordeeld of er een Milieu Effect rapportage (MER) moet worden opgesteld.

Hiertoe is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld, waarin beoordeeld is of de voorgenomen activiteit belangrijke milieugevolgen met zich mee kan brengen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectrapportage. Dit zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten. De conclusie is dat de ontwikkeling van SLP niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden. Een formeel milieueffectrapport zoals bedoeld in de Wet milieubeheer is daarmee niet nodig.

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. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende plan.

Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 5 juni 2015 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 juni 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

De zienswijzen zijn verwoord en van een reactie voorzien in de bij dit raadsvoorstel als bijlage gevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

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 zes weken krijgen de

provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

Na de terinzagelgging 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 in werking.

Procedure Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat het hiervan onderdeel uitmaakt.

Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan heeft eveneens vanaf 8 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder hier tegen zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Haarlemmermeer en in de Informeer.

Crisis- en herstelwet

In de AMvB van 26 juni 2013 is het bedrijventerrein SLP opgenomen als Bijlage II project van de Crisis- en herstelwet. Dit houdt in dat gebruik gemaakt kan worden van de bestuursrechtelijke versnellingsmogelijkheden van de Crisis- en herstelwet.

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.

Ten behoeve van de ontwikkeling van SLP Oost, SLP West I en SLP West II heeft de Gemeente Haarlemmermeer met SLP CV op 6 oktober 2006 een ontwikkelingsovereenkomst gesloten (kenmerk 06.694633). In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt op het gebied van taken en verantwoordelijkheden, verrekening van gemeentelijke kosten, ontwikkeling, uitvoering en beheer van openbare ruimte en groengebieden, bijdrage aan het infrastructuurfonds en planschade.

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.

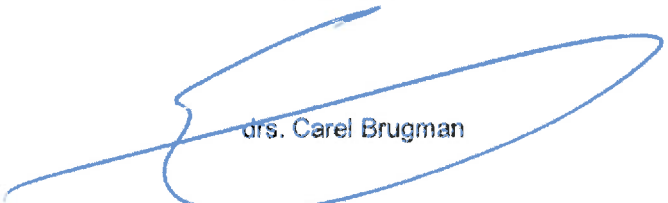
Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na die ter inzage ligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n)

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Planstukken

Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Rozenburg Schiphol Logistics Park'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Rozenburg Schiphol Logistics Park'

A. Procedure

B. Zienswijze beoordeling

C. Wijzigingen

A. Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 5 juni 2015 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 juni 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen, afkomstig van:

1. Gasunie Transport Services B.V.
2. Amstelkroon Vastgoed B.V. namens Bodemtrouw B.V.
3. Liander N.V.
4. Provincie Noord-Holland
5. Fietzersbond afdeling Haarlemmermeer
6. De Omgevingsjurist namens mevr. A. Willemze-van Zijverden, mevr. J.W. van Zijverden en de heer J. van Zijverden
7. De Omgevingsjurist namens dhr J. van Zijverden (zienswijze 2)
8. De Omgevingsjurist namens dhr J. van Zijverden (zienswijze 3)

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Ze zijn daarom alle ontvankelijk.

B. Zienswijzenbeoordeling

Hierna hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

Zienswijze 1 van Gasunie Transport Services B.V.

- a. *Reclamant stelt dat op basis van jurisprudentie van de Raad van State een onderlinge rangorde aangegeven moet worden tussen de verschillende (dubbel)bestemmingen. Reclamant verzoekt een bepaling op te nemen zodat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.*

Reactie: in artikel 14.1 is aangegeven dat de als 'Leiding – Gas' aangewezen gronden 'tevens' bestemd zijn voor een ondergrondse gasleiding. Dit is niet juist. Dit is gewijzigd in 'primair'. Daarnaast blijkt uit de rest van artikel 14 dat, wanneer er sprake is van nieuwe bouwwerken, de dubbelbestemming voorrang heeft ten opzichte van overige bestemmingen. Onder meer is in artikel 14.4.1 bepaald dat vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

- b. *In de laatste zin van de bestemmingsomschrijving in artikel 14 lid 1 staat een verschrijving, 'een diameter van ten hoogste 40 bar' moet zijn: 'een druk van ten hoogste 40 bar'.*

Reactie: er is hier inderdaad sprake van een verschrijving. Artikel 14.1 is hierop aangepast.

- c. *Verzocht wordt de uitzonderingsbepaling onder 'b' (normaal agrarisch gebruik) te schrappen of concreter te formuleren. De huidige formulering leidt volgens reclamant tot rechtsonzekerheid.*

Reactie: deze uitzonderingsbepaling kan geschrapt worden.

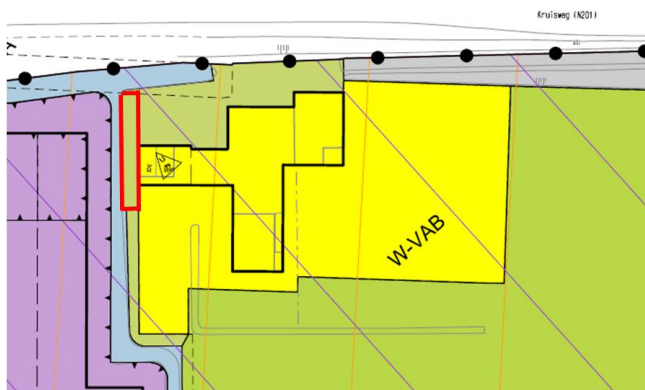
Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en de door reclamant gevraagde aanpassingen door te voeren.

Zienswijze 2 van Amstelkroon Vastgoed B.V. namens Bodemtrouw B.V.

Reclamant verzoekt de kavel naast de woning Kruisweg 32, met kadastrale aanduiding AL, nr 2055 te bestemmen als 'Wonen-Voormalig Agrarisch Bedrijf'. Deze kavel, die in het ontwerpbestemmingsplan 'Tuin' heeft, wordt gebruikt als wei en uitloopruimte/bak voor paarden. Tevens wordt verzocht op dit perceel een uitbouw van de woning van 2,5 meter toe te staan.

Reactie:



De betreffende strook is op bovenstaande tekening met een rode omlijning aangegeven. Het betreft een strook grond gelegen aan de westzijde van de woning Kruisweg 32 te Aalsmeerderbrug.

De strook grond is in 2014 door de eigenaar van de naastgelegen woning gekocht en maakt dus geen deel uit van de gronden van de voormalige agrarische woning. Wijziging van de bestemming naar 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' is daarom niet aan de orde. Het is daarnaast uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk hier bebouwing toe te staan. Het perceel grenst aan het water naast het nieuwe bedrijventerrein. In relatie tot de bebouwing aan de overzijde is het wenselijk deze strook visueel open te houden en fysieke afstand te houden tot de massale bouwvolumes op het naastliggende terrein. Voorts vormt de strook een deel van de voorzijde van de woning die in het zicht blijft. Om deze reden is het hier ook niet wenselijk een uitbouw aan de voorzijde van de woning toe te staan.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 3 Liander N.V.

Op de gronden grenzend aan de Kruisweg ligt een 50 kV-kabelverbinding. Deze gronden zijn niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de gronden. Door reclamant wordt verzocht deze gronden alsnog te voorzien van een dubbelbestemming, met passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden.

Reactie:

Het is niet gebruikelijk 50 kV leidingen op de verbeelding aan te geven. Dit gebeurt alleen met planologisch relevante kabels en leidingen, zoals een 150 kV of een 360 kV leiding. Voor werkzaamheden boven of nabij leidingen is altijd een KLIC- melding nodig. Daarmee is de leiding voldoende beschermd.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 4 van de Provincie Noord-Holland

Reclamant wijst erop dat de tekst in de toelichting onder de kop 'Optimalisering verkeersstructuur' (pag. 27 toelichting) niet juist is. Het is niet zo dat de aanleg van een deel van de nieuwe Incheonweg pas mogelijk is als er overeenstemming is over de aankoop van de grond door de provincie Noord-Holland. Het verleggen van de Incheonweg is geen expliciete wens van de provincie. Omdat het mogelijk een wens is van gemeente en andere grondeigenaren heeft de provincie in haar ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden met deze weg, mits overeenstemming bestaat met deze grondeigenaren over het verleggen van de weg en de kosten daarvan.

Reactie:

De tekst in de toelichting is inderdaad niet juist weergegeven. De onderhandelingen met de grondeigenaar over het verleggen van de Incheonweg worden gevoerd door SADC, maar niet in opdracht van de provincie. De toelichting is op dit punt aangepast.

Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en de toelichting op dit punt aan te passen.

Zienswijze 5 Fietzersbond afdeling Haarlemmermeer

- a. *Reclamant stelt voor de fietsverbinding tussen Hoofddorp en de Aalsmeerderdijk/Kruisweg vanaf de Geniedijk te verbeteren via een nieuw aan te leggen fietspad aan de buitenzijde van het kwadrant Oost 1 en een nieuwe voetgangers/fietstunnel onder de N196. De huidige, windgevoelige 'fietshindernis', ter plaatse van de Aalsmeerderweg over de N201, zou dan kunnen vervallen.*

Reactie:

Op dit moment kunnen fietsers op twee manieren vanaf SLP naar de Aalsmeerderdijk/ Kruisweg komen, te weten:

- Via de Geniedijk en de Aalsmeerderdijk.
- Via het viaduct in de Aalsmeerderweg over de N201 en de fietsbrug over de Kruisweg.

In aanvulling hierop wordt, bij aanleg van de Verlegde Incheonweg een nieuw fietspad aangelegd langs de Verlegde Incheonweg en de Pudongweg. In het geval de Verlegde Incheonweg niet wordt aangelegd wordt tussen de Aalsmeerderweg en de Naritaweg een vrijliggend fietspad gerealiseerd, parallel aan het tracé van de N201.

Ter plaatse van Pudongweg/Fokkerweg komt een oversteek voor voetgangers en fietsers. Verder is een voetgangers- en fietsonderdoorgang voorzien nabij de Aalsmeerderbrug.

- b. *Reclamant vraagt aandacht voor de veiligheid van het 'langzame' verkeer ter plaatse van in- en uitritten. Tevens wordt gevraagd de huidige Incheonweg, die thans verboden is voor fietsers en bromfietsers, te voorzien van fiets suggestiestroken en de snelheid op deze weg terug te brengen naar 30 km/u.*

Reactie:

De veiligheid van het langzame verkeer en de aanleg van fietssuggestiestroken zijn geen zaken die in het bestemmingsplan worden geregeld. Dit gebeurt via verkeersmaatregelen en uitvoeringsbesluiten.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 6 van de Omgevingsjurist namens A. Willemze-van Zijverden, J.W. van Zijverden en J. van Zijverden

- a. *Reclamanten vragen de bestemming van het perceel, waarop de voormalige boerderij heeft gestaan, te wijzigen in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf', omdat het volgens hen een voormalige agrarische locatie betreft met agrarische gebouwen op een groot perceel.*

Reactie:

De bestemming 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' wordt alleen aan een perceel toegekend als het een voormalig agrarisch bedrijf betreft. Ter plaatse is altijd een glastuinbouwbedrijf gevestigd geweest. Dit bedrijf bestaat nog steeds. Er is dus geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. De bestemming kan daarom niet gewijzigd worden in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'.

- b. *Reclamanten geven aan de situering van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' niet correct te vinden.*

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de huidige noodwoning.

Ingestemd kan worden met herbouw van de oorspronkelijke boerderij op de oorspronkelijke locatie met een maximale inhoud van 700 m³, onder voorwaarde dat de huidige noodwoning gesloopt wordt. Om dit te kunnen borgen is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- c. *Evenmin achten reclamanten het ontbreken van de bestaande bebouwing (schuur, ingevallen schuur en laatste delen voormalige hooiberg) niet juist.*

Reactie:

Zoals onder a. aangegeven is er geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf maar van een woonbestemming. De aangegeven bebouwing past niet in een woonbestemming en is daarom wegbestemd. Wel is het 'Overgangsrecht' (artikel 23) van toepassing, op basis waarvan een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is en afwijkt van het plan, gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking van het bestemmingsplan niet naar aard en omvang wordt vergroot.

Conclusie

Wij stellen u voor deels in te stemmen met deze zienswijze, door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op basis waarvan een woning met een maximale inhoud van 700 m³ gerealiseerd kan worden, onder voorwaarde dat de huidige noodwoning wordt gesloopt.

Zienswijze 7 van de Omgevingsjurist namens J. van Zijverden ('zienswijze 2')

- a. *Reclamant geeft aan dat het bouwvlak van zijn bedrijfswoning kleiner is dan de werkelijke oppervlakte. Verzocht wordt dit te corrigeren.*

Reactie:

Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak omvat het hoofdgebouw. In de regels is in de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' een regeling opgenomen voor zowel de bedrijfswoning als voor de bijbehorende bouwwerken (hoogte, oppervlak en situering).

- b. *Verzocht wordt als ondergeschikte nevenactiviteit bij de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' bed & breakfast toe te voegen.*

Reactie:

Bed & breakfast kan als ondergeschikte nevenactiviteit worden toegestaan bij de (bedrijfs)woning en is in de regels vastgelegd.

- c. *Verzocht wordt als ondergeschikte nevenactiviteit de mogelijkheid tot verkoop van eigen of streekproducten toe te voegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'.*

Reactie:

Met het verzoek tot verkoop van eigen of streekproducten kan worden ingestemd, mits de verkoop hiervan binnen de kassen plaatsvindt en deze activiteit valt binnen de 900 m² aan detailhandel die binnen de kassen mag plaatsvinden (zie ook onder f).

- d. *Verzocht wordt binnen de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' zorg gerelateerde voorzieningen te mogen vestigen.*

Reactie:

Het verzoek om zorg gerelateerde voorzieningen te mogen vestigen is door betrokkene niet nader uitgewerkt en onderbouwd en kan daarom thans niet gehonoreerd worden. Door het indienen van een uitgewerkt en onderbouwd plan kan hiervoor in de toekomst mogelijk een omgevingsvergunning afgegeven worden.

- e. *Verzocht wordt om een verruiming van de horeca tot 450 m² in plaats van de 150 m² die in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan. Reclamant heeft hiertoe een onderbouwing op laten*

stellen, waarin de behoefte is aangetoond. Uit deze onderbouwing blijkt dat de toevoeging past in het provinciaal beleid en dat de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast.

Reactie:

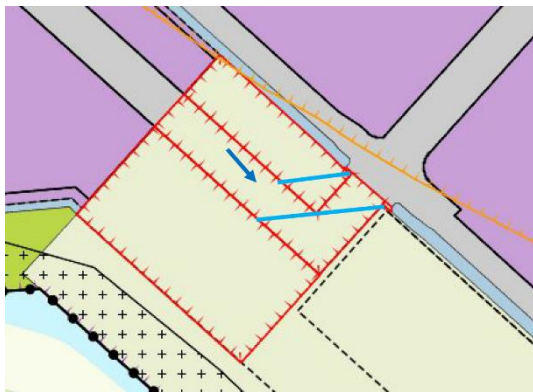
De door betrokkene aangeleverde onderbouwing is getoetst en akkoord bevonden. Ook de provincie heeft met het verzoek ingestemd. Er kan worden ingestemd met een verruiming tot 450 m² aan horeca, categorie 2, onder voorwaarde dat de ontsluiting van het terrein van de Arendshoeve via de Pudongweg plaatsvindt. De regels zijn hierop aangepast.

- f. *Verzocht wordt om een verruiming van plantgerelateerde detailhandel tot 900 m² in plaats van de 150 m² die in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan. Reclamant heeft hiertoe een onderbouwing op laten stellen, waarin de behoefte is aangetoond. Hieruit blijkt dat de toevoeging past in het provinciaal beleid en dat de ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast.*

Reactie:

De door betrokkene aangeleverde onderbouwing is getoetst en akkoord bevonden. Ook de provincie heeft met het verzoek ingestemd, onder voorwaarde dat de functie detailhandel in de regels gekoppeld wordt aan de kwekerij en uitgesloten wordt dat het een gewone winkel of een supermarkt wordt. De verkoop van eigen of streekproducten dienen ook binnen deze oppervlakte plaats te vinden. Verder mag de toevoeging van detailhandel alleen plaatsvinden als de ontsluiting van het terrein van de Arendshoeve via de Pudongweg plaatsvindt. De regels zijn hierop aangepast.

- g. *Verzocht wordt wijzigingsbevoegdheid 2, die het mogelijk maakt om de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te wijzigen in 'Verkeer', conform onderstaand kaartje aan te passen, omdat reclamant vreest voor overlast van vrachtverkeer vlak langs zijn kassen en vreest voor een gevaarlijke verkeerssituatie en schade aan de kassen.*



Reactie:

Uit verkeerstechnisch oogpunt moeten wegen die op een rotonde uitkomen, altijd haaks op de rotonde liggen. Volgens de voorgestelde aanpassing komt de Verlegde Incheonweg schuin op de rotonde komt te liggen. Dit is niet wenselijk. Het positieve effect van de voorgestelde oplossing wordt bovendien betwijfeld. Het geluid binnen de kassen zal hierdoor naar verwachting niet minder worden.

- h. *Reclamant verzoekt op zijn perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te wijzigen in 'Glastuinbouw'. Hij wil in dit verband graag de mogelijkheid*

open houden om binnen de planperiode van 10 jaar in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Reactie:

Met dit verzoek kan niet worden ingestemd. Nieuwe glastuinbouw of uitbreiding van bestaande glastuinbouw buiten glasconcentratiegebieden is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikel 26c). Daarbij komt dat het bedrijf van betrokkene al sinds vele jaren dezelfde omvang heeft. Dit was de reden om aan het perceel, in de beheersverordening Badtobero, de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw' te geven.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt voorgesteld gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze, in die zin, dat ingestemd kan worden met de toevoeging van bed & breakfast, de verruiming van horeca categorie 2 tot 450 m² en de verruiming van detailhandel naar 900 m², mits het om plant gerelateerde detailhandel gaat en de ontsluiting plaatsvindt vanaf de Pudongweg. Tenslotte kan worden ingestemd met de verkoop van eigen en streekproducten, mits vallend binnen de 900 m² aan toegestane detailhandel.

9. **Zienswijze 8 van de Omgevingsjurist namens J. van Zijverden (zienswijze 3)**

In deze zienswijze geeft reclamant nadrukkelijk aan dat de zienswijze niet bedoeld is om de mogelijkheden van het bedrijventerrein te frustreren.

- a. *Reclamant maakt bezwaar tegen de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' op de oostelijk en noordelijk van de Arendshoeve gelegen bedrijfsterreinen. De bijbehorende richtafstand – zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – is hier 100 meter tot gevoelige functies. Voor reclamant is dit een aanzienlijke verslechtering ten opzichte van de oude situatie zoals opgenomen in de beheersverordening Badtobero, waar bedrijven tot en met categorie 3.1 waren toegestaan. Deze switch is in de toelichting niet onderbouwd. Verzocht wordt alleen bedrijven toe te staan tot maximaal milieucategorie 3.1.*

Reactie:

Voor het noordelijk van de Arendshoeve gelegen bedrijventerrein – SLP Oost – zijn vóór 2010 twee vrijstellingsprocedures gevoerd op grond van artikel 19 WRO (oud). In de vrijstelling voor de bebouwing zijn voorschriften opgenomen, waarin geen milieucategorie is opgenomen. Wel werd aangegeven dat de gronden bestemd waren voor Schipholgebonden, logistieke bedrijven. In de beheersverordening Badtobero is vervolgens een aanname gedaan voor de milieucategorie. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Rozenburg Schiphol Logistics Park werd geconstateerd dat er ook logistieke bedrijven zijn die onder milieucategorie 3.2 vallen, zoals assemblagebedrijven, reden waarom voor het gehele bedrijventerrein gekozen is voor milieucategorie 3.2.

Daarbij wordt opgemerkt dat het hier, gelet op de omgeving, om een gemengd gebied gaat. In de directe nabijheid van het gebied liggen twee parken (Ringdijkpark en Geniepark), wegen (N201, N196), woningen en de Arendshoeve. Bovendien ligt het plangebied onder de rook van Schiphol. Dit maakt het gebied tot een gemengd gebied; van een rustig woongebied kan niet gesproken worden.

Aanvullend wordt opgemerkt dat voor de akoestische situatie met name het vliegtuiglawaai bepalend is. Voorts liggen er enkele doorgaande wegen in het gebied. De toevoeging van bedrijven in milieucategorie 3.2, bovenop milieucategorie 3.1, levert dan ook geen of nauwelijks extra geluidsoverlast op.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft een zonering aan tussen het bedrijfsgebied en gevoelige bestemmingen. De Arendshoeve is geen gevoelige bestemming, maar eveneens een bedrijf. Alleen de woning aan de oostzijde van de Arendshoeve is een gevoelige bestemming. Deze ligt op meer dan 100 meter van het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG. Overigens is op het westelijk gelegen gedeelte van de Arendshoeve – op verzoek van de eigenaar – een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot wijziging van de bestemming in 'Bedrijfsterrein'. Hier is na wijziging van de bestemming ook categorie 3.2 toegestaan.

De bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is wel opnieuw gescreend op bedrijven die niet binnen het bedrijventerrein SLP passen. Dit heeft geleid tot een aangepast lijst. Daarnaast is in de toelichting onderbouwd waarom gekozen is voor milieucategorie 3.2.

- b. *Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat het onderdeel 'geur' niet voldoende is onderzocht. Binnen 3.2 zijn ook bedrijven mogelijk die geuroverlast veroorzaken, zoals koekfabrieken en theepakkerijen. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten geldt hiervoor ook een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. De afstand tot aan het bedrijf van betrokkene met de aanduiding 'cultuur en ontspanning' bedraagt slechts 28 meter, de afstand tot de showkas slechts 68 meter. Verder is onvoldoende onderbouwd dat sprake is van een 'gemengd' gebied.*

Reactie:

Zoals in de reactie onder a. is aangegeven, vormt de Arendshoeve zelf geen gevoelige bestemming. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast zijn wij van mening dat sprake is van een gemengd gebied, er kan niet gesproken worden van een rustig woongebied.

- c. *Het akoestisch rapport beperkt zich ten onrechte tot transportbedrijven. Het bestemmingsplan laat ook andere bedrijven toe.*

Reactie: Het betreft hier een logistiek bedrijventerrein. Transportbedrijven generen het meeste verkeer en zijn zodoende maatgevend geweest voor het akoestisch onderzoek.

- d. *Aangegeven wordt dat het effect om bedrijfsactiviteiten toe te staan die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten niet onderzocht is. Dit is volgens reclamant in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State (ABRS 17 juli 2013, nr 201208709/1/R4. Gewezen wordt op het feit dat geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor het verblijfsklimaat van bezoekers aan de (show)kas, als gebruik gemaakt wordt van deze afwijkingsbevoegdheid*

Reactie:

In de toelichting is dit onderdeel nader onderbouwd. Zoals in de reactie onder a is weergegeven, is SLP geen rustig woongebied. Er is erg veel vlieglawaaï als gevolg van Schiphol. De showkas ligt niet in een gevoelige bestemming. Nader onderzoek naar de gevolgen voor het verblijfsklimaat van bezoekers in de showkas als gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsbevoegdheid is niet nodig.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze

C. Wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

3.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook ambtshalve is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

3.2 Wijzigingen als gevolg van ingediende zienswijzen

Verbeelding

Op het perceel Aalsmeerderdijk 440 is wetgevingszone-wijzigingsgebied 6 opgenomen ten behoeve van de herbouw van de voormalige boerderij onder voorwaarde van sloop van de huidige noodwoning

Regels

1. In artikel 1 Begripsbepalingen is het begrip 'bed & breakfast' toegevoegd. Het begrip 'horeca' is aangepast;
2. Artikel 4 'Agrarisch – Tuinbouw':
 - Aan lid 4.1 sub c is toegevoegd: 'alsmede plant gerelateerde detailhandel tot een oppervlakte van 900 m² en horeca categorie 2 tot een oppervlakte van 450 m²';
 - Aan lid 4.1 sub g is 'bed & breakfast' toegevoegd;
 - Lid 4.4 sub f is als volgt gewijzigd:
'ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' geldt dat:
 1. de ontsluiting van het terrein uitsluitend mag plaatsvinden vanaf de Pudongweg op het bedrijventerrein Schiphol Logistics Park;
 2. de oppervlakte van de showkas niet uitgebreid mag worden;
 3. de activiteiten 'horeca' en detailhandel', als bedoeld in artikel 4.1 onder c, pas mogen worden toegevoegd als de ontsluiting via de Pudongweg plaatsvindt;
 4. de openingstijden van de activiteiten 'horeca' en 'detailhandel' vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
 5. verkoop van eigen- of streekproducten is toegestaan mits de verkoop hiervan binnen de kassen plaatsvindt en deze activiteit valt binnen de 900 m² aan detailhandel die binnen de kassen mag plaatsvinden.
3. Artikel 14 'Leiding – Gas'
In lid 14.1 is 'tevens' gewijzigd in 'primair'.
4. Artikel 22.5 'Wetgevingszone- wijzigingsgebied'
Toegevoegd is lid 22.5.6 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 6
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone- wijzigingsgebied 6' binnen de bestemming 'Wonen' het aangegeven bouwvlak wijzigen en toestaan dat de voormalige boerderij, met een maximale inhoud van 700 m³, op een andere plek wordt herbouwd onder voorwaarde dat de huidige noodwoning wordt gesloopt.

3.3. **Ambtshalve wijzigingen**

Behalve aanpassingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Daarbij gaat het om aanvullingen en verbeteringen, maar hier en daar ook om standaardisering en actualisering

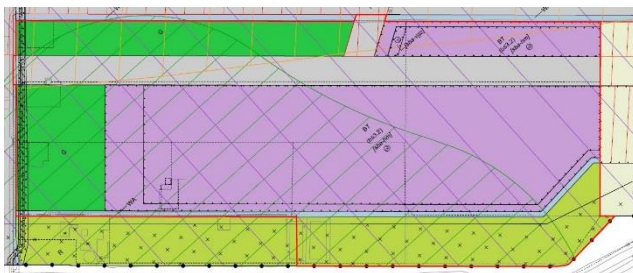
Verbeelding

1. Ter plaatse van SLP-Zuid: opnemen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van bedrijventerrein SLP Zuid.
2. Ter plaatse van SLP West III (gronden Eendeveld): vergroten gebied wijzigingsbevoegdheid in verband met voorwaarde tot aanleg van een robuuste groene afscheiding

Regels

1. In artikel 1 'Begripsbepalingen' zijn de begrippen 'halactiviteiten' en 'productgebonden detailhandel' toegevoegd.
2. In artikel 5 'Bedrijventerrein' lid 5.4.4. sub c is de zinsnede 'SLP Zuid' verwijderd. In dit gebiedsdeel is geen sprake van een beperking van de bouw mogelijkheden als gevolg van het LIB.
3. Artikel 6 'Groen': in lid 6.1 sub c is 'artikel 24' gewijzigd in 'artikel 22.4'. In lid 6.2 sub c is de zinsnede 'en nutsvoorzieningen' geschrapt.
4. In artikel 7 'Recreatie' is in lid 7.2 sub c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gewijzigd naar 3 meter.
5. Artikel 8 'Tuin' is aangepast aan de standaard, naar aanleiding van de wijziging van het BOR
6. In artikel 9 'Verkeer' is in lid 9.1 sub g 'artikel 24' gewijzigd in 'artikel 22.4'
7. Artikel 11 'Wonen' is aangepast aan de standaard, naar aanleiding van de wijziging van het BOR
8. In artikel 12 'Wonen-Voormalig agrarisch bedrijf' zijn in lid 12.1 sub c tot en met i vervangen door sub a. tuinen en erven, sub b. verhardingen en sub c. parkeervoorzieningen. Verder is in lid 12.2.1 sub e de zinsnede 'de vrijstaande bijbehorende gebouwen' vervangen door 'de overige als dan niet aangebouwde gebouwen'. De regeling voor bestaande gebouwen geldt daarmee niet alleen voor vrijstaande bebouwing.
9. De artikelen 13 t/m 16 'Leiding-Brandstof/Gas/Riool/Water' zijn aangepast aan de standaard.
10. Toegevoegd is artikel 22.5 sub 4 'Wetgevingzone-wijzigingsgebied 4'
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en 'Recreatie, onder voorwaarde dat:

- a. voorzien wordt in een duurzame ontsluiting van het bedrijventerrein;
- b. de gronden van de Geniedijk recreatief groen worden ingericht;
- c. het wijzigingsplan zoveel mogelijk overeenkomstig onderstaande afbeelding wordt opgesteld:



11. Aan artikel 22.5 sub 7 is als voorwaarde toegevoegd dat de aan te leggen weg tenminste 30 meter breed moet zijn, dit om een goede ontsluiting mogelijk te maken. Verder dient aan de noordwestzijde een robuuste groene afscheiding te worden gerealiseerd.
12. Artikel 23 'Parkeerregels' is toegevoegd. De overige artikelen zijn vernummerd.