

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Schiphol Rijk (gewijzigde versie na hoorzitting)

Behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Schiphol Rijk

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 maart 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 maart gedurende zes weken ter visie gelegen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Tijdens de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. A.v.d. Bijl, Henninkstraat 30, 1435 HM Rijsenhout
2. W.G.M. van Schie, Molenweg 51, 1436 BP Aalsmeerderbrug
3. Achmea Rechtsbijstand, namens S.M. Buis, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
4. Juridisch en bestuurlijk adviescentrum, namens A. Roosendaal en Rosevalley Garden B.V., Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam,
5. Schiphol Group, Postbus 7501, 1118 ZG Schiphol
6. Talista Consultancy B.V. namens Confetti Fashion B.V., Ir. Menkolaan 15, 3761 XJ Soest
7. W. Vink, Molenweg 169 en J. Vink namens mevrouw C. Vink-Louter, Molenweg 165, 1436 BT Aalsmeerderbrug
8. KLM
9. Bouwkundig Ing. A.J. van Bemmelen, namens Adema Vastgoed B.V., Krakeend 57, 1423 ST Uithoorn
10. Cleton & Com, namens NSI Kantoren B.V. en Vastned Industrial B.V., Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam
11. J.T.P. du Pau, Kanaalstraat 30, 1431 BW Aalsmeer
12. CMS Derks Star Busmann, namens ASR Levensverzekering N.V., Postbus 85250, 3505 AG Utrecht
13. Easynet Nederland N.V., Postbus 12125, 1100 AC Amsterdam
14. Boekel de Nerée, namens Forward Business Parks 2000 N.V en Quadratum-Staete B.V., Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam
15. Durfort Vastgoed B.V., Zevenenderdrift 74, 1251 RD Laren
16. Cleber advocaten, namens Tencourts B.V., Postbus 75548, 1070 AM Amsterdam
17. Coöperatie Park Schiphol Rijk, Beechavenue 121, 1119 RB Schiphol-Rijk

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 zes weken mag worden gepubliceerd. In deze periode krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of rijksbelang schaadt.

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

Zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een commentaar voorzien. Per zienswijze is een conclusie opgenomen.

1. Zienswijze A.v.d. Bijl, Henninkstraat 30, 1435 HM Rijsenhout, mondelinge zienswijze dd. 25 maart 2013 ingeboekt onder nummer 13/14401

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van het terrein bij de weegbrug naast Aalsmeerderdijk 322 te wijzigen. Vanwege de wijziging van de werkzaamheden, de afname van akkerbouwgrond in Haarlemmermeer, de slechte bereikbaarheid door de veranderingen van de infrastructuur rond Aalsmeerderbrug en de vermindering van zwaar verkeer op de dijk. Verzoek om medewerking voor het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning.

Commentaar

Deze locatie betreft een onbebouwde open plek aan de dijk. Uitgangspunt voor bebouwing op het dijktaalud is dat deze voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten voor kleinschalige en loskorrelige bouwvolumes aan de dijk, met zicht tussen de bouwvolumes door naar het achterliggende en lager gelegen (polder)gebied.

Het toevoegen van een twee-onder-een-kapwoning is een relatief kleine ontwikkeling die planologisch en stedenbouwkundig positief is beoordeeld. De locatie ligt buiten de regeling van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) waardoor geen verklaring van geen bezwaar is vereist. Voor geluidhinder (Gouwerok) is geen/nog een hogere waarden geluidhinder nodig (maar naar verwachting wel mogelijk) en het kostenverhaal tussen initiatiefnemer en gemeente moet nog worden geregeld, daarom wordt een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden, in die zin dat er een wijzigingsbevoegdheid van Verkeer naar Wonen en Tuin wordt opgenomen.

2. W.G.M. van Schie, Molenweg 51, 1436 BP Aalsmeerderbrug, brief dd. 8 april 2013, ingeboekt onder nummer 13/16493

Zienswijze

- a. Wat is de reden om de Capronilaan niet door te trekken? De knip ligt ter hoogte van het achterste gedeelte van het perceel van reclamant en reclamant ziet dagelijks dat auto's en vrachtwagens zich vastrijden in de doorlopende einden van de Capronilaan. Reclamant heeft klachten over het feit dat betreffende doodlopende einden gebruikt worden voor onder andere het parkeren en stationair laten draaien van vrachtwagens en het dumpen van afval. Hierop wordt geen controle / handhaving uitgeoefend. Het bedrijfsleven en het milieu zijn erbij gebaat bij een doorgetrokken Capronilaan.
- b. Reclamant vindt het opvallend dat het gedeelte van de Capronilaan inclusief het water dat ten noordoosten van het perceel van reclame ligt wel is uitgevoerd maar niet is ingetekend in het bestemmingsplan. In september 2010 dit deel ingemeten.
- c. Reclamant stelt voor om de bestemming Wonen te wijzigen in bedrijfsterrein voor kleinschalige detailhandel of Schipholgebonden toeleveringsbedrijven. Die bedrijven kunnen dan ontsloten worden op de Capronilaan, waar deze ook voor bedoeld was. De woon-leefkwaliteit is hier niet geweldig door het vliegtuiglawaai en de luchtvervuiling.

- d. Op de twee situatietekeningen, die als bijlagen zijn bijgevoegd, is een merkwaardig verschil te zien bij de achterperceelsgrens van reclamant (AK 2167, voorheen AK 609). Reclamant vraagt om een reactie op deze situatie.

Commentaar

- a. De gemeente heeft eerder met betrokkenen gesproken over de aankoop van deze grond, maar partijen zijn er destijds niet uitgekomen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zou de Capronilaan doorgetrokken kunnen worden en ook ruimtelijk gezien is dit een wenselijke situatie. De gemeente gaat graag met betreffende eigenaren in gesprek om de mogelijkheden te bespreken. In het bestemmingsplan wordt op de toekomstige doortrekking geanticipeerd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waardoor de bestemming Wonen gewijzigd kan worden in de bestemmingen Verkeer, Groen en Water. De problemen die reclamant schetst komen inderdaad deels voort vanuit het niet-doorgetrokken zijn van de weg. De doodlopende einden zorgen voor extra manoeuvres, onveiligheid en ongemak. Dit is een aspect dat niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan kan worden aangepakt.
- b. De gemeente begrijpt niet goed wat reclamant bedoelt. Betreffend gedeelte van de Capronilaan is conform de bestaande situatie bestemd. Als de kadastrale ondergrond bedoeld wordt, dan kan het zo zijn dat die weliswaar op locatie is ingemeten maar nog niet beschikbaar is in de kadastrale ondergrond. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
- c. Deze locatie komt niet in aanmerking voor een bedrijfsbestemming omdat er sprake is van een te behouden woonomgeving aan dit deel van de Molenweg, die ook als zodanig is bestemd. Mocht het achterste deel van het perceel beschikbaar komen dan kan de weg alsnog worden doorgetrokken, met een wegprofiel inclusief berm en sloot. De berm en sloot (zullen) functioneren als groene buffer tussen het grootschalige bedrijventerrein en de woonbebouwing. Er wordt dan ook geen (achter)inrit mogelijk naar het terrein van reclamant.
- d. De gemeente kan niet herleiden waar dit verschil vandaan komt. Actuele kadastrale gegevens kunt u opvragen bij het Kadaster.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Achmea Rechtsbijstand, namens S.M. Buis, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg

Zienswijze

- a. Reclamant woont aan de rustige Molenweg 201. Zij vreest ernstig voor haar woon/leefklimaat en schade aan haar woning als het plan in ongewijzigde vorm wordt vastgesteld. Naast betreffende woning is de bestemming Agrarisch gehandhaafd en tevens aangeduid als wro-wijzigingsgebied (wijziging naar de bestemming Bedrijf). Als hiervan gebruik wordt gemaakt zal de woning nagenoeg door bedrijfsbebouwing worden ingesloten. Planologisch acht reclamant dit niet wenselijk, dit gelet op conflicterende belangen tussen particuliere woningen en bedrijven.
- b. In de planregels is onvoldoende bepaald in welke mate en op welke wijze door B&W gebruik kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Er zijn immers geen bebouwingsvlakken opgenomen en geen maximum bebouwingspercentage per bebouwingsvlak of bouwperceel. Dit brengt veel onzekerheid met zich mee.
- c. De verkeersdruk op de Molenweg zal onverantwoord toenemen als er meer bedrijven ter plaatse worden gevestigd. Dit kan de smalle weg niet aan. Bovendien zullen er verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. Het (bouw-)verkeer zal naast stank en geluid ook trillingshinder veroorzaken. Door de trillingen kan de woning aanzienlijk worden beschadigd.

- d. Schuin achter de woning van reclamant is via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gecreëerd tot het vestigen van een hoog hotel, van waaruit er direct inkijk zal zijn op de woning en tuin van reclamant. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy van reclamant.
- e. Reclamant dreigt door de beoogde nieuwbouw het vrije uitzicht naar achteren te verliezen. Behoorlijke bouwmassa's dreigen.
- f. Door de wezenlijke verandering van de directe woonomgeving ontstaat een aantasting van de rust en dus het woongenot. Reclamant vreest stankhinder. Dit kan gevolgen hebben voor de gezondheid.
- g. Door de realisatie van de nieuwbouw kan reclamant geen onderhoud meer plegen. Ook is een beroep op artikel 5.56 van het Burgerlijk Wetboek niet meer mogelijk, omdat de gevel niet meer toegankelijk wordt voor onderhoud.
- h. Reclamant vreest voor waardevermindering van de woning na realisering van het bestemmingsplan en is van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Commentaar

- a. Betreffende woning aan de Molenweg is onderdeel van de bestaande lintbebouwing, die zich kenmerkt door kleinschaligheid en een groene opzet. Ook ligt het perceel met de rug tegen de grootschalige bedrijvigheid /kantoren van Schiphol Rijk. De stedenbouwkundige kenmerken en accenten van de omliggende bebouwing worden juist als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein gehanteerd. Naast de woning van reclamant zijn (bedrijfs-)woningen beoogd als inpassing in bestaand bebouwd gebied ter versterking van het bestaande lint. De kleinschaligheid aan het lint wordt hierbij gerespecteerd. De woning van reclamant grenst aan de achterzijde aan bedrijfsbebouwing. Hier is sprake van een reeds bestaande situatie. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt op grotere afstand geprojecteerd. De Molenweg blijft overigens een rustige weg. De enige extra ontwikkelingen die op de Molenweg worden aangesloten is een viertal bedrijfswoningen met daarachter de bijbehorende bedrijfsunit. De Molenweg kan deze toename gemakkelijk aan. De gemeente beoogt met deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en deelt de angst van reclamant voor een verslechtering van het woon/leefklimaat niet.
- b. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is exact aangegeven welke voorwaarden er gelden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (zie Artikel wro-zone 1 – wijzigingsgebied 1). Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- c. De Molenweg blijft een rustige weg. De verkeerstoename zal worden veroorzaakt door een viertal bedrijfswoningen met daarachter de bijbehorende bedrijfsunit. De Molenweg kan deze toename gemakkelijk aan. De grotere bedrijfsunits worden immers ontsloten via de Boeingavenue. De toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal is verkeerskundig berekend en de zeer geringe hoeveelheid extra verkeer valt ruimschoots binnen de marges.
- d. De wijzigingsbevoegdheid betreft een transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar een hotel. Ook in de bestaande situatie is er inkijk mogelijk.
- e. Reclamant kan zich niet beroepen op het behoud van vrij uitzicht. Voor de beoogde bedrijfsgebouwen aan de achterzijde geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter hoog, dit is lager dan de bestaande bedrijven / kantoren en vergelijkbaar met de toegestane bouwhoogte voor de woningen aan de Molenweg (gothoogte 4 meter, nokhoogte 9 meter).
- f. Het klopt dat de woonomgeving van reclamant zal veranderen door de ontwikkeling van deze locatie. De gemeente meent echter dat de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bedrijven moeten bovendien voldoen aan geldende milieueisen om hinder naar de (woon-)omgeving te voorkomen.
- g. De gemeente begrijpt niet wat reclamant hiermee bedoelt, omdat de nieuwbouw op voldoende afstand tot het perceel van reclamant is voorzien.

- h. Het staat eenieder vrij om een verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Juridisch en bestuurlijk adviescentrum, namens A. Roosendaal en Rosevalley Garden B.V., Koninginneweg 245, 1075 CT Amsterdam

Zienswijze

- a. De zienswijze betreft alle gronden van reclamant: kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer Sectie AK nrs 1280, 2625, 2624, 2280 en 249. Onderstaande zienswijzen zijn aangegeven op een bij de zienswijze behorende bijlagen.
- b. Reclamant merkt op dat perceel 2280, grenzend aan de nieuwe bedrijfsbebouwing op percelen 1280 en 2625, ook aangewezen moet worden voor de bestemming 'Bedrijf-tot en met categorie 3.1. De aanwezige woonbebouwing kan worden verplaatst naar perceel 249 (aan de dijk). Er is dan sprake van ruil van bestemmingen. De woonbestemming van de overige twee woningen met nummers 50 en 50a kan vervallen ten gunste van de genoemde bedrijfsbestemming. De keuze voor een bedrijfsbestemming in aansluiting op de gelijke bestemming van de omliggende gronden, is planologisch verantwoord. Het bedrijventerrein kan hiermee een afronding krijgen en er zijn geen milieukundige overwegingen die zich tegen deze bedrijfsmatige ontwikkeling met bedrijven tot en met 3.1 verzetten. De ontsluiting van deze bedrijfsgronden kan plaatsvinden via de bestaande brede inrit. Het perceel heeft voldoende parkeergelegenheid en de verkeersafwikkeling kan veilig en zorgvuldig gebeuren. Dit plan past in de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan.
- c. De verplaatsing van de woning met huisnummer 57 naar perceel 249 past in de planologische opzet en de daarbij gehanteerde ruimtelijke achtergronden. De uitruil van bestemmingen leidt tot een aanzienlijke planologische verbetering. Het toekennen van een woonbestemming aan perceel 249 sluit goed aan bij de overige woonbestemmingen aan de Aalsmeerderdijk.
- d. Reclamant ziet graag dat de te handhaven woonbestemming op perceel 2624 met huisnummer 58 een ruimer bouwvlak wordt voorzien dat direct om het hoofdgebouw wordt getrokken. Daarbij kan de noordelijk gelegen tuin nog enigszins in noordelijke richting worden verplaatst voor een optimaal gebruik van het perceel.
- e. Volgens reclamant moet het bouwvlak van de bedrijfsbestemming op perceel 1280 worden aangepast waardoor er sprake is van een rechthoekig bouwvlak aan de zuidzijde.

Commentaar

- a. Behoeft geen reactie.
- b. Op zich is het doortrekken van de bedrijfsbestemming met een categorie 3.1 niet onredelijk mocht de inpassing van deze gewenste ontwikkeling ondergeschikt zijn aan de ruimtelijke functie van deze bufferzone naar het woonmilieu van de dijkwoningen toe. Een concreet voorstel daartoe zal met reclamant in eerste instantie moeten worden besproken. Uitgangspunt daarbij kunnen de profielen zijn, zoals die zijn opgenomen in de plantoelichting. De heer Roosendaal heeft de gemeente Haarlemmermeer van eventuele planschade die uit de omzetting van de woonbestemming in een bedrijfsbestemming zou kunnen voortvloeien schriftelijk gevrijwaard. De maximale milieucategorie zal 3.1 zijn en de maximale nokhoogte mag 9 meter bedragen.
- c. Het toevoegen van een woning aan de dijk past in principe binnen de ruimtelijke uitgangspunten voor kleinschalige en loskorrelige bouwvolumes aan de dijk. Toch wordt dit verzoek voor deze locatie vanuit ruimtelijke overwegingen op dit moment afgewezen. Betreffend perceel 249 is bestemd als onbebouwd terrein bij Bedrijf. De ontsluiting en toegang van het naastgelegen

bedrijfspand vindt plaats via dit perceel 249. Het toevoegen van bouwmogelijkheden op deze locatie zou de naastgelegen functie blokkeren.

Reclamant kan eventueel op eigen initiatief in overleg treden met de eigenaar van aangrenzend perceel om tot een gezamenlijk voorstel voor een nieuwe inrichting en bebouwing van beide percelen te komen.

- d. Zowel in het geldende bestemmingsplan als in de vergunde situatie is sprake van meer bebouwingsmogelijkheden. Het bouwvlak zal om die reden worden verruimd en om het gehele gebouw worden gelegd.
- e. Op het aangrenzende perceel ligt een opslagtank voor lpg. Het verruimen van het bouwvlak op de wijze zoals reclamant voorstelt zou daarmee in conflict komen vanwege de bij deze opslagtank horende hindercontour.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden, in die zin dat het bouwvlak van de woning aan de Aalsmeerderdijk 58 wordt verruimd en de bestemming 'Bedrijf' wordt opgenomen op de plaats waar nu de bestemming 'Wonen' is opgenomen onder vermelding dat het om de maximale milieucategorie 3.1 gaat en de maximale nokhoogte 9 meter bedraagt.

5. Schiphol Group, Postbus 7501, 1118 ZG Schiphol, bij brief dd. 15 april 2013 ingeboekt onder nummer 2013/17984

Zienswijze

- a. Het door het Rijk gevoerde reserveringsbeleid voor een parallelle Kaagbaan wordt in het bestemmingsplan gerespecteerd en toegelicht. Dit is overigens ten onrechte niet geval in de bestemmingsplannen Corneliahoeve en Groenenbergterrein. Reclamant vraagt zich af waarom in het ene plan wel rekening wordt gehouden met de ruimtereservering en in het andere geval niet. Reclamant constateert dat een wijziging van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf op gespannen voet staat met de gemaakte bestuurlijke afspraken over de ruimtereservering, en daarmee met het belang van het niet onmogelijk maken van lange termijnontwikkelingsmogelijkheden van de luchthaven.
- b. Reclamant gaat ervan uit dat de gemeente Haarlemmermeer een consistente lijn trekt als het gaat om parkeerbeleid en parkeernormen, bereikbaarheid, luchtkwaliteit en overige normen en regels voor alle bestemmingsplannen. Het lijkt erop dat in het bestemmingsplan Schiphol Rijk, in vergelijking met andere bestemmingsplannen in de regio Schiphol, hiervan geen sprake is.
- c. In samenwerking met Haarlemmermeer, Noord-Holland en Stadsregio Amsterdam is er een verkenning gaande over een HOV-tracé dat ook over het Groenenbergterrein loopt. Reclamant is van mening dat het vanuit bereikbaarheidsoogpunt van groot belang is dat het HOV-tracé planologisch in dit bestemmingsplan wordt verankerd.
- d. Reclamant vraagt zich af in hoeverre de voorgenomen initiatieven voor hotels (transformatie van kantoor naar hotel) passen binnen het hotelbeleid. Reclamant vraagt om een onderbouwing van de markt vraag naar hotelcapaciteit met het oog op de regionale hotelbehoefte.
- e. In de planregels bij Bedrijventerrein en Kantoor ontbreekt dat parkeren ten behoeve van Schiphol passagiers strijdig wordt geacht met de bestemming.

Commentaar

- a. De gemeenteraad en ons college zijn tegenstander van de aanleg en reservering voor een parallelle Kaagbaan. Dit hebben wij ook schriftelijk bekendgemaakt aan het betrokken ministerie.

Wij onderschrijven het belang voor de luchthaven Schiphol voor de economie en van het versterken van een wereldwijd bestemmingennetwerk. Wij betwijfelen echter sterk dat de parallelle Kaagbaan noodzakelijk zou zijn voor het behoud van de mainportfunctie.

Daarnaast hebben wij een overeenkomst met Chipshol uit 2007, die uitgaat van het publiekrechtelijk mogelijk maken van een bedrijfsbestemming op beide van toepassing zijnde percelen

Er is kennisgenomen van de publicatie in de Staatscourant van 23 april 2003, waarin het ministerie van Infrastructuur en Milieu kennisgeving doet van een 'voorbereidingsbesluit reserveringsgebied parallelle Kaagbaan'. Hoewel het precieze gebied van het voorbereidingsbesluit beide bovengenoemde bestemmingsplannen raakt, is onduidelijk of er sprake is van ontwikkelingen die niet in lijn zijn met de in voorbereiding zijnde AMvB.

In het geval van de ontwikkeling op het Groenenbergterrein (High Speed Logistics Park) ligt vanaf september 2011 een verzoek om een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart bij de inspectie Leefomgeving en Transport c.q. het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Voor het reserveringsgebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan Schiphol-Rijk geldt dat er geen initiatieven aan de orde zijn, die aanleiding zijn om een andere bestemming dan de huidige te overwegen. Hierdoor ontstaat de situatie dat het bestemmingsplan feitelijk in lijn is met het voorbereidingsbesluit van het ministerie van I&M.

- b. De gemeente gaat uit van een consistente lijn ten aanzien van parkeerbeleid, parkeernormen, bereikbaarheid, luchtkwaliteit en overige normen en regels. Uiteraard heeft elk gebied wel zijn eigen dynamiek waardoor verschillen mogelijk zijn. Zo kan bijvoorbeeld Schiphol-Centrum niet worden vergeleken met Schiphol-Rijk.
- c. Het is op dit moment onvoldoende duidelijk of er een tracé van de HOV-lijnen op het gebied van het Groenenbergterrein zal komen. De mogelijkheid dat het HOV over de openbare weg langs de Fokkerweg gaat rijden bestaat ook zij het met dezelfde onduidelijkheid. Het tracé door het plangebied van Schiphol-Rijk is in zijn geheel nog niet definitief. De kans dat het tracé over de openbare weg zal gaan lopen, is groot. In het bestemmingsplan Schiphol-Rijk is hiermee rekening gehouden.
- d. In regionaal economisch verband is en wordt gewerkt aan een nieuw hotelbeleid voor de regio rond de luchthaven Schiphol. Wij gaan er voornamelijk van uit dat naast de twee bestaande hotels in het plangebied nog behoefte bestaat aan een extra hotel. Vanwege de leegstand aan kantoren heeft zich een kandidaat gemeld om dat kantoor te transformeren naar een hotel. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt die transformatie toegestaan.
- e. In de planregels van de bestemmingen Kantoor en Bedrijf was al een dergelijk verbod van 'passagiersparkeren Schiphol' opgenomen. Wij nemen dit nu ook op voor de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden, in die zin dat in de planregels van de bestemming Bedrijventerrein het parkeren t.b.v. Schiphol als strijdig gebruik wordt opgenomen.

6. Talista Consultancy B.V. namens Confetti Fashion B.V., Ir. Menkolaan 15, 3761 XJ Soest, bij brief dd. 15 april 2013 onder nummer 2013/17974

Zienswijze

Reclamant spreekt namens de eigenaar van het pand Aalsmeerderdijk 328 te Aalsmeerderbrug, kadastraal bekend Gemeente Haarlemmermeer sectie AK, nummer 626. De langdurige leegstand en conditie van het pand, situering tussen woonbebouwing en nabijheid van de bedrijventerreinen maken het pand in de huidige situatie onverhuurbaar. Met name de bedrijfsbestemming (Bedrijven tot en met categorie 2) maakt het pand op deze locatie incourant. Reclamant verzoekt de bestemming van de te handhaven bedrijfshal aan te passen naar een 'gemengde' bestemming (werken-wonen), zodat het pand een goede invulling kan krijgen.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het bedrijventerrein Star Parc direct grenzend aan betreffend perceel. Reclamant stelt dat de realisering daarvan de verhuurbaarheid van het pand aan de Aalsmeerderdijk 328 onmogelijk maakt. Slechts vele kleinere units bieden nog enige kans tot verhuur, zeker als degene die daar zijn bedrijf voert ook kan wonen. Kleinere units sluiten beter aan bij bedrijven categorie 2 en zijn voor kleinere bedrijven beter betaalbaar. In de zienswijze worden drie opties benoemd:

- Ruimte voor bedrijf/kantoor, souterrain en de begane grond zijn los verhuurbaar, etage als woonruimte (105 m2)
- Kleinere bedrijfsruimte met op begane grond een woonfunctie van 98 m2. Er ontstaan zo twee fatsoenlijke woningen en twee verhuurbare bedrijfsruimtes.
- Bedrijvigheid uitsluitend in het souterrain, woonruimte op de begane grond en op de 1^e verdieping een onbenoemde ruimte die bij de woning hoort of als 2^e woning.

Reclamant meent dat de voorgestelde aanpassing ook ruimtelijk een enorme verbetering is. De Aalsmeerderdijk wordt immers gekenmerkt door een kleinschalige bebouwing met een aantrekkelijk woonmilieu aan de ringdijk en een minder flamboyante zijde met bedrijven aan de achterkant.

In de plannen van reclamant krijgt de zijde van de Molenweg een vriendelijker en nettere uitstraling en wordt aan die zijde de toegankelijkheid voor de bedrijfsfunctie gehandhaafd. Doordat de kleinere bedrijfsunit wordt dit voor het midden- en kleinbedrijf een interessante locatie en bovendien wordt voorkomen dat er overlast ontstaat zoals vaak bij grotere bedrijven in een woonomgeving het geval is.

Aan de zijde van de Aalsmeerderdijk vindt een transformatie ten goede plaats. Binnen de ruimtelijke structuur van de aanwezige bebouwing past eigenlijk geen bedrijf. Dat het historisch zo gegroeid is wil niet zeggen dat het ook zo moet blijven. De voorgenomen aanpassing aan de voorgevel maakt de uitstraling vriendelijk en het pand presenteert zich daardoor onmiskenbaar als woning. Hoewel het pand terug ligt ten opzichte van de naastgelegen woning, geeft dat de ruimtelijke uitstraling aan deze zijde juist spannend en verwijst bovendien naar de historische context van de Aalsmeerderdijk. Het parkeren voor de woningen kan aan de voorzijde op eigen terrein gebeuren en er blijft ruimte over voor een tuin.

De bouwkundige situatie van het pand is momenteel eenvoudig te noemen. Het pand is gedekt met asbest en bij transformatie zal dit gesaneerd moeten worden. Daarmee wordt milieuwinst behaald, zeker indien men zich bedenkt dat bij behoud van de bedrijfsbestemming verder verval van het pand valt te voorzien.

Commentaar

Uw verzoek is in 2012 afgewezen en wordt ook in het kader van de procedure van dit bestemmingsplan niet gehonoreerd. De hoofdlijnen van de ruimtelijke onderbouwing luiden als volgt:

Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud en versterking van het woonlint aan de dijk en op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Vanuit die optiek zou transformatie van bedrijf naar wonen wenselijk zijn, als daarbij sprake is van nieuwbouw (woning aan de dijk) na sloop (bestaande bedrijfspand achter eerstelijns bebouwing). De woonfunctie past meer bij het karakter van het gebied. Langs de gehele ringdijk probeert de gemeente bedrijfsmatige bestemmingen te beperken (onder meer vanwege de verkeersaantrekkende werking) en de recreatieve- en woonfunctie te versterken. In het voorstel van reclamant blijft de bedrijfsfunctie echter behouden op het perceel.

Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om de hoofdbebouwing te laten aansluiten in de lijn van de bestaande lintbebouwing aan de dijk. Betreffend bedrijfspand staat echter in de zogenaamde 'tweede lijn', onderaan de dijk. Tweedelijns woonbebouwing is niet gewenst. Ook elders aan de ringdijk werkt de gemeente niet mee aan dergelijke verzoeken. Het transformeren van een in de tweede lijn staand bedrijfspand tot woonruimte schept een precedent voor vergelijkbare situaties. Reclamant zou eventueel kunnen denken over nieuwbouw na sloop, waarbij de nieuwe woningbouw direct aan de dijk zal worden gesitueerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. W. Vink, Molenweg 169 en J. Vink namens mevrouw C. Vink-Louter, Molenweg 165, 1436 BT Aalsmeerderbrug, bij brief dd. 13 april 2013 ingeboekt onder nummer 13/18013

Zienswijze

- a. Reclamanten zijn eigenaar van de gronden aan de Molenweg 169 respectievelijk vertegenwoordigen de eigenaar van de gronden aan de Molenweg 165. In het geldende bestemming Schiphol Zuidoost zijn de gronden bestemd als Glastuinbouw-III. Hiermee wordt bedoeld dat de gronden na beëindiging van glastuinbouwactiviteiten kunnen worden toegevoegd aan de bedrijfslocatie Schiphol Rijk via een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Bedrijfsdoeleinden-III. Bij een bestemmingswijziging van Glastuinbouw naar Bedrijfsdoeleinden gelden aanvullende regels namelijk een inrichtingsplan passend binnen het Toetsingsplan en de Toetsingsplankaart Schiphol Zuidoost (zone 'groencultuur' tussen nieuwe bedrijfsdoeleinden en woonbebouwing op en aan de voet van de ringdijk, ontsluiting nieuwe bedrijfsdoeleinden op de Boeingavenue en niet via de Ringdijk en Molenweg en bepalingen over de bebouwingsvoorschriften). In het Kroonbesluit uit 1982 is aan de wijzigingsbevoegdheid goedkeuring onthouden. Voor de wijziging van de bestemming is daardoor de geëigende ruimtelijke ordeningsprocedure nodig. De Kroon stelt uitdrukkelijk dat zij zich in principe kan vinden in het beleid van de gemeente om deze gronden op termijn om te zetten naar Bedrijfsdoeleinden-III. De Kroon zette dus geen streep door het ruimtelijke ordeningsbeleid maar richt zich om formeel juridische redenen alleen op de wijze waarop de beoogde bestemmingswijziging geëffectueerd kan worden.
- b. Sinds de beëindiging van de bedrijfsvoering in 2007 heeft reclamant meerdere gesprekken gevoerd met projectontwikkelaars over grondverkoop. Meerdere redenen, waaronder de onzekerheid omtrent de duur en uitkomst van een te voeren planologische procedure, hebben ertoe geleid dat die gesprekken niet hebben geleid tot een grondtransactie. In september 2012 is reclamant opnieuw in gesprek gegaan met een projectontwikkelaar en zijn afspraken gemaakt over de grondverkoop. De ontwikkelende partij heeft met de gemeente gesproken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfsbebouwing op deze locatie. De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan een planologische procedure en heeft de

projectontwikkelaar verzocht een initiatiefplan in te dienen. Hieruit valt duidelijk op te maken dat de gemeente het gewenste ruimtelijk beleid zoals in het bestemmingsplan Schiphol Zuidoost kenbaar is gemaakt met de aanduiding Glastuinbouw-III nog steeds voorstaat.

- c. In het bestemmingsplan Schiphol Rijk heeft een groot deel van betreffende gronden de bestemming Agrarisch, met als argument dat deze gronden als zodanig in gebruik zijn. Hiermee handelt de gemeente in strijd met het ingezette beleid om glastuinbouwgrond gedeeltelijk te wijzigen in Bedrijventerrein. Daarnaast is het feitelijke gebruik van de grond niet een basis om ruimtelijk ordeningsbeleid te voeren. Als die lijn zou worden doorgetrokken dan zouden de niet bebouwde gronden rondom het KLM computercentrum moeten worden bestemd als grasland. Het 'feitelijk gebruik' als argumentatie voor de wijze van bestemmen is niet houdbaar. De agrarische bedrijfsvoering is door reclamant gestaakt. De grond wordt nu slechts onderhouden en er vindt beheer plaats. Voor de agrarische bedrijfsvoering is de oppervlakte van de grond veel te gering. De bestemming Agrarisch is economisch onhaalbaar en daarmee maatschappelijk ongewenst en derhalve strijdig met de goede ruimtelijke onderbouwing.
- d. In de Ruimtelijke Economische Visie Schipholregio 2009-2030 zijn de gronden reeds aangeduid als 'bedrijventerrein bestaand'. De gronden waren dus al als bedrijventerrein voorzien.
- e. Een gedeelte van de eerdere GB-III bestemming wordt nu wel meegenomen met de bestemming bedrijventerrein, daarvoor een initiatiefplan is ingediend. Nu er op de gronden van reclamant geen initiatiefplan is worden de gronden niet bestemd als bedrijventerrein, hoewel de gemeente in het plan Schiphol Zuidoost al kenbaar heeft gemaakt dat deze gronden worden toegevoegd aan het bedrijventerrein arsenaal. Reclamant vindt dit een onjuiste afweging en in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het voeren van een ruimtelijk planologisch beleid louter gebaseerd op initiatieven vanuit de markt zou desastreuze gevolgen hebben voor de leefbaarheid van ons land. Het is natuurlijk niet zo dat gronden alleen als bedrijventerrein bestemd kunnen worden als daarvoor een initiatief is ingediend. Reclamant noemt als voorbeeld bestemmingsplan A4 zone, waar agrarische gronden omgezet worden naar bedrijfsgrond zonder dat daarvoor initiatiefplannen zijn ingediend. Het nu niet opnemen van de bestemming bedrijventerrein is dan ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening en moet gecorrigeerd worden.
- f. Reclamant haalt de fiscale situatie aan als argument voor de bestemming Bedrijventerrein. Reclamant wijst op de fiscale consequenties na beëindiging van het glastuinbouwbedrijf. De fiscus baseert de taxaties voor de fiscale aanslag op het bestemmingsplan en nadere toelichting daarop door de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat de bestemming Glastuinbouw-III inderdaad bestemd gaat worden tot bedrijventerrein en de fiscus heeft de aan die bestemming waarde voor de grond gehanteerd voor de aanslag.
- g. Voor de begrenzing van de bedrijvenbestemming verwijst reclamant naar het profiel A zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit profiel komt overeen met wat op de Toetsingsplankaart en het Toetsingsplan is weergegeven. Reclamant heeft in de bijlage van de zienswijze aangegeven welk gedeelte van betreffend perceel als bedrijventerrein bestemd moet worden. Uitgaande van het wensprofiel constateert reclamant dat hier aan ruimschoots wordt voldaan.
- h. In het bestemmingsplan Schiphol Rijk staat dat bij nieuwe ontwikkelingen 15% aan oppervlakte water vereist is. In het geval van de Glastuinbouw-III gronden is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Immers bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Schiphol Zuidoost is in het kader van het waterhuishoudkundig plan al rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden op de gronden van reclamant. Daarbij heeft het Waterschap Groot-Haarlemmermeer beoordeeld dat 6% oppervlakte water kan volstaan om dit gebied goed te laten functioneren. Er is geen reden om aan voorziene en dus al ingecalculerde bebouwing en verharding extra eisen te stellen.

Commentaar

- a. Deze reactie behoeft geen beantwoording.
- b. De gemeente heeft nog geen initiatiefplan van de ontwikkelende partij ontvangen. Er is onvoldoende informatie beschikbaar over onder meer de beoogde functie, bebouwing, bouwhoogten en ontsluiting van deze relatief omvangrijke locatie. Het bestemmingsplan Schiphol Rijk is in hoofdlijnen gericht op het actualiseren van de bestaande situatie. Ontwikkelingen worden ook wel meegenomen in dit actualisatieplan indien deze voldoende concreet zijn en positief beoordeeld. Daarvan is voor deze locatie helaas nog geen sprake, waardoor er te zijner tijd een planherziening nodig zal zijn. Om de locatie in het (actualisatie)bestemmingsplan niet als witte vlek op te nemen en toch van een (meest) passende bestemming te voorzien, is uitgegaan van een bestemming Agrarisch in combinatie met de bestemming Wonen (vrijkomende agrarische bebouwing).
- c. Het beleid van de gemeente voor Glastuinbouw, in de niet concentratiegebieden, is dat niet benutte planologische mogelijkheden worden weggenomen, tenzij alsnog blijkt dat er recent uitbreidingsverzoeken zijn gedaan. Daarom is de geldende bestemming niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In afwachting van het wijzigingsplan, vinden wij de bestemming Agrarisch het meest passend bij de huidige situatie. De argumentatie voor de wijze van bestemmen (er werd gesproken over feitelijk agrarisch gebruik) zal in de plantoelichting veranderd worden.
- d. Het kaartmateriaal van de RESV heeft een groot abstractieniveau. Geheel Schiphol Rijk / Oude Meer is daarop weergegeven als bestaand bedrijventerrein, terwijl dat op het detailniveau van afzonderlijke percelen niet het geval is en/of de bedoeling hoeft te zijn.
- e. Het is een misverstand dat de gemeente ruimtelijk planologisch beleid uitsluitend zou laten afhangen van initiatieven vanuit de markt. De gemeente maakt immers ook bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van ontwikkelingen. Het bestemmingsplan Schiphol Rijk is in eerste instantie gericht op het actualiseren van de bestaande (planologische) situatie. Indien er in het (actualisatie)bestemmingsplan ontwikkelingen bekend zijn, kunnen deze worden meegenomen. De gemeente hanteert daarbij het principe dat initiatieven meegenomen worden indien deze voldoende concreet en onderbouwd zijn. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van de plannen worden aangetoond. In dit kader wordt voor een gedeelte van de geldende GB-III bestemming inderdaad een wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf opgenomen, omdat daarvoor een stedenbouwkundig plan is ingediend en benodigde milieubelemmeringen onderzocht zijn. Voor de locatie van reclamant wacht de gemeente nog op een plan van initiatiefnemer. Wij hebben u hierom verzocht.
- f. De gemeente heeft geen rol in de bepaling van de fiscale aanslag. De geldende situatie is de bestemming Glastuinbouw-III, en er is vooralsnog geen sprake van een Bedrijvenbestemming.
- g. De begrenzing van de bedrijvenbestemming zal worden bepaald zodra gestart wordt met de planherziening voor deze locatie.
- h. De watercompensatieopgave wordt bepaald op het moment dat er een concreet (bouw-)plan ligt en niet op het moment dat in een bestemmingsplan planologische ruimte wordt geboden aan een ontwikkeling. De berekening vindt immers plaats op basis van de toename van het verharde oppervlak. Dat betekent dat er met 15% gerekend zal worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden, in die zin dat de plantoelichting is aangepast ten aanzien van de wijze van bestemmen. De planregels en verbeelding blijven ongewijzigd.

8. KLM, bij brief dd. 16 april 2013 ingeboekt onder nummer 2013/18425

Zienswijze

- a. Reclamant heeft in het verleden percelen (AK1129, AK1130, AK1131, AK1132 en AK1133) in Schiphol Rijk aangekocht met de intentie om deze te ontwikkelen binnen het geldende bestemmingsplan. De eerste ontwikkeling (computercentrum met bijhorend kantoor) is gerealiseerd. Reclamant wenst de mogelijkheid te behouden om de overige gronden te ontwikkelen.
- b. De geldende bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden-III'. In het ontwerpbestemmingsplan Schiphol Rijk is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbinnen minder doeleinden mogelijk zijn. Reclamant verzoekt bestaande rechten te respecteren door betreffende percelen te bestemmen met een dubbelbestemming Kantoor en Bedrijf, en de bedrijfscategorie te verhogen naar 3.2.
- c. In het geldende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen en in het ontwerpbestemmingsplan Schiphol wel. Reclamant verzoekt om de bestaande rechten te respecteren door het bouwvlak samen te laten vallen met de kavelgrenzen.
- d. In het geldende bestemmingsplan is de maximum bouwhoogte 25 meter en 22 en 27 meter bij de omliggende percelen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van 15 meter. Reclamant verzoekt de maximum bouwhoogte te verhogen naar 25 meter.

Commentaar

- a. Het is niet de bedoeling van de gemeente om de verdere ontwikkeling van deze percelen te frustreren.
- b. Het geldende plan Schiphol Zuid Oost dateert uit 1989. De bestemmingen waren globaal en ruim opgesteld, gericht op de ontwikkeling van het gebied. In de afgelopen decennia is het gebied grotendeels gerealiseerd binnen de geldende beleidslijnen en veranderende ruimtelijke inzichten. De kantoren enerzijds en de bedrijven anderzijds hebben zich geclusterd. Luchthavengebondenheid is losgelaten in het gehele plangebied. Betreffend perceel ligt op de overgang van kantoren naar bedrijventerrein en gezien de afspraken over het aantal toegestane m² bvo kantoor (balansgebied Plabeka) en de grote leegstand van kantoorpanden is voor deze locatie geen zelfstandige kantoorfunctie gewenst. De bestemming Bedrijf is meer passend. Aan de bedrijfsbestemming ondergeschikte kantoren zijn overigens ook toegestaan tot een maximum oppervlaktemaat. De bedrijfscategorie is ingegeven vanuit de vergunde / bestaande situatie die is ingedeeld in categorie 2.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan lag het bouwvlak op slechts twee van de vijf kadastrale percelen. Er zijn echter geen ruimtelijke overwegingen om op de overige percelen geen bebouwing toe te staan. Om die reden wordt alsnog een bouwvlak opgenomen. Daarbij zijn de bouwgrenzen op stedenbouwkundige gronden bepaald.
- d. Het bestemmingsplan Schiphol Rijk sluit aan bij de hoogtebeperkingen vanuit het Luchthavenindelingbesluit (LIB), waardoor deze locatie op een bouwhoogte van maximaal 15 meter uitkomt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden, in die zin dat op de verbeelding een groter bouwvlak is opgenomen.

9. Bouwkundig Ing. A.J. van Bemmelen, namens Adema Vastgoed B.V., Krakeend 57, 1423 ST Uithoorn, bij brief dd. 12 april 2013 ingeboekt onder nummer 2013/18431

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Aalsmeerderdijk 7 te Oude Meer, kadastraal bekend AK273 en AK274. Op dit perceel is een bouwvergunning verleend voor twee woningen.

Reclamant wil het bouwplan in grote lijnen gelijk laten maar extra voordeuren toevoegen. Volgens het bestemmingsplan zijn meer woningen toegestaan, echter het principe verzoek is geweigerd omdat de gemeente geen vrijstelling wil verlenen voor het overschrijden van de zij-erfscheiding. Deze vrijstelling is wel verleend voor twee woningen. Gezien de geschakelde woningen aan de Aalsmeerderdijk is dit vreemd. Reclamant verzoekt de mogelijkheid tot vrijstelling tot het bebouwen van de zij-erfscheiding van 3 meter voor dit perceel te verlenen, zoals dit bij vele percelen gebeurd is en vergund is. Reclamant verzoekt medewerking te verlenen aan de bouw van vier woningen.

Commentaar

De vergunde situatie is in het bestemmingsplan geregeld. Uw verzoek om vier woningen te realiseren is eerder om ruimtelijk stedenbouwkundige redenen afgewezen en wordt ook in het kader van de procedure van dit bestemmingsplan niet gehonoreerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Cleton & Com, namens NSI Kantoren B.V. en Vastned Industrial B.V., Postbus 23377, 3001 KJ Rotterdam, bij brief dd. 18 april 2013, ingeboekt onder nummer 2013/18416

Zienswijze

- a. NSI is eigenaar van kantoorpanden en een bedrijfsgebouw gelegen aan de Cessnalaan 1 tot en met 33. In 1991 is een bouwvergunning verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw met een bvo van 7251 m². Dit perceel omvat drie aaneengeschakelde panden, te weten een bedrijfspand en twee kantoorstorens (met een vvo van 2260 m²). Ter plaatse van betreffende perceel is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijf opgenomen met per bedrijf maximaal 500 m² toegestane kantoorruimte. Dit is niet in overeenstemming met het bestaande gebruik. Op grond van de eisen van goede ruimtelijke ordening moet het bestaande kantoorgebruik als zodanig bestemd te worden. Reclamant verzoekt om voor kantoorstoren 2 een zelfstandig kantoor (aanduiding 'kantoor') toe te staan conform de vergunde en huidige situatie.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak beperkt tot de bestaande bebouwing met een afwijkingsmogelijkheid van 20 m² per bouwperceel. Het geldende bestemmingsplan biedt meer uitbreidingsruimte namelijk 75% voor percelen tussen 1 en 2 ha. In de bestaande situatie mag 7.875 m² van de 10.500 m² bebouwd worden. De huidige bebouwing beslaat ongeveer 50% van het perceel, waardoor er nog 25% aan ruimte beschikbaar is. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen enkele flexibiliteit of uitbreidingsruimte. Dit betekent een beperking van het functioneren als bedrijf en kantoor. Zo worden bijvoorbeeld aanpassingen aan het gebouw ten behoeve van de uitstraling en kwaliteit bemoeilijkt. Reclamant verzoekt de huidige bestemmingsplanrechten over te nemen.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van maximale bouwhoogten van 8 meter (bedrijfshal), 10 meter (kantoorstoren 1) en 14 meter (kantoorstoren 2). De vergunde en bestaande situatie is echter hoger. De bouwhoogte van kantoorstoren 1 zou tenminste 11 meter moeten zijn. In het geldende bestemmingsplan mag de bouwhoogte ten hoogste 25 meter bedragen. Reclamant meent dat deze bouwhoogte moet worden overgenomen. De in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde hoogten zijn ook niet in lijn met de omgeving. Tegenover het perceel van reclamant wordt een nieuw bedrijventerrein voorbereid met een maximale bouwhoogte van 14 meter.
- d. Ter plaatse van het bedrijfspand zijn in het ontwerpbestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot en met 3.2 toegestaan. Dit is niet ander gemotiveerd en vormt een onnodige beperking van de mogelijkheden. In het geldende bestemmingsplan is geen milieucategorie opgenomen, met

uitzondering van bedrijven die vallen onder Besluit Categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder. Reclamant meent dat gelet op de bestaande rechten ten minste bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan.

- e. In 2001 is een bouwvergunning verleend voor een telecombedrijf. Reclamant gaat ervan uit dat alle bedrijfsactiviteiten zoals het verzorgen van dataverkeer hieronder vallen. Om mogelijke discussies uit te sluiten verzoekt reclamant deze activiteiten expliciet in de Staat van bedrijfsactiviteiten op te nemen. In de staat van bedrijfsactiviteiten wordt een te beperkte selectie gehanteerd. Reclamant is van oordeel dat wanneer een zwaardere categorie is toegestaan dat dan een lichtere activiteit van dezelfde soort eveneens moet worden toegestaan (zie drukkerijen van dagbladen versus kleinere drukkerijen en grafische reproductie). Reclamant verzoekt een ruimere lijst van bedrijfsactiviteiten als bijlage die aansluit op de algemeen geldende lijst van de VNG.

Commentaar

- a. De vergunning is in 1991 verleend voor een bedrijfsverzamelgebouw. Hieronder verstaan we geen zelfstandige kantoren. Kenmerkend voor Schiphol Rijk is dat de bedrijven enerzijds en de kantoren anderzijds zich geclusterd hebben. Betreffend perceel ligt aan de buitenrand van het bedrijventerrein. Gezien deze locatie en de afspraken over het aantal toegestane m² bvo kantoor (balansgebied Plabeka) en de grote leegstand van kantoorpanden is op deze locatie geen zelfstandige kantoorbestemming gewenst. Bestaande kantoren kunnen blijven functioneren op basis van overgangsrecht.
- b. Het geldende plan Schiphol Zuid Oost dateert uit 1989. De bestemmingen waren globaal en ruim opgesteld, gericht op de ontwikkeling van het gebied. Inmiddels wordt de bestaande bebouwing als uitgangspunt gehanteerd voor het bepalen van het bouwvlak. Ter plaatse gelden overigens hoogtebeperkingen van 3,5 meter en 5 meter, waardoor de uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie sowieso beperkt zijn.
- c. De geldende bouwhoogte kan wellicht hoger zijn, maar het LIB staat op deze locatie slechts een bouwhoogte van ongeveer 4 meter toe. De vergunde situatie ten aanzien van de bouwhoogte zijn overgenomen om de bestaande rechten te respecteren. Op de toren van 10 meter hoogte bevindt zich een randje van plusminus 40 centimeter. Hiermee is geen rekening gehouden. Wij zijn bereid om deze maximale hoogte met één meter te verhogen.
- d. De motivatie om op deze locatie bedrijven tot en met categorie 3.2 toe te staan luidt als volgt: Er is hier sprake van een logistiek bedrijventerrein. De gemeente meent dat 'zware bedrijven' met een bedrijfscategorie van 4.1 of meer hier niet bij passen en kiest ervoor om maximaal 3.2 toe te staan. Dit sluit aan bij de reeds aanwezige bedrijven.
- e. De gemeente hanteert voor de bedrijven en milieuzonering de handreiking van de VNG. Telecombedrijven en datacentra zijn bedrijven die relatief weinig hinder naar de omgeving opleveren, en behoren tot categorie 1 respectievelijk 2. Deze zijn dus toegestaan. Het aanpassen van het bestemmingsplan is daarvoor niet nodig. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bedrijvenlijst opnieuw bezien en verbeterd op de punten die onlogisch waren ten aanzien van de toegestane categorieën.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, in die zin dat de in de bijlagen bij de planregels opgenomen bedrijvenlijst is gecorrigeerd en de bouwhoogte van de huidige toren van 10 meter met één meter te verhogen.

11. J.T.P. du Pau, Kanaalstraat 30, 1431 BW Aalsmeer, mondelinge zienswijze dd. 18 april 2013 ingeboekt onder nummer 13/18423

Zienswijze

De zienswijze betreft Aalsmeerderdijk 319 achter de weegbrug. Reclamant heeft dit perceel sinds 2001 op advies van de gemeente (het CBI) in gebruik als parkeerplaats voor kleine personenbussen die rijden voor het Schipholplatform en als shuttlebus voor hotels. De geldende bestemming Bedrijf is nu veranderd in Wonen. Reclamant verzoekt om de bestemming Bedrijf weer op te nemen. Tenzij de bedrijfsactiviteit past binnen de bestemming Wonen met daarbij het verzoek of reclamant dat in de toekomst ook een woning zou mogen bouwen.

Commentaar

De geldende bestemming is een bedrijfsbestemming zonder bouw mogelijkheden. In het bestemmingsplan Schiphol Rijk is de woonbestemming opgenomen vanwege de (eigendoms-) relatie met de aangrenzende woonpercelen. Wonen is een passende bestemming op deze locatie. Het parkeren is grootschaliger dan slechts een enkele parkeerplaats ten behoeve van de woning. Er is hier sprake van een historisch gegroeide situatie die geregeld wordt met een aparte aanduiding.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, in die zin dat op de verbeelding en in de planregels de aanduiding 'parkeren' aan de bestemming Wonen wordt opgenomen.

12. CMS Derks Star Busmann, namens ASR Levensverzekering N.V., postbus 85250, 3505 Ag Utrecht, bij brief dd. 18 april 2013, ingeboekt onder nummer 2013/18448

Zienswijze

- a. De zienswijze betreft het perceel AK2071 ook wel plot 7000. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Kantoor. De geldende bestemming is Bedrijfsdoeleinden-III waarin niet alleen kantoren maar ook andere bedrijfssoorten zijn toegestaan. Er is geen rekening gehouden met bestaande rechten van reclamant, op basis van het geldende bestemmingsplan en de vergunde situatie. Voor de beperking is geen enkele ruimtelijke onderbouwing gegeven. Uitgebreidere gebruiksfunctiemogelijkheden dan kantoor bieden in deze economische crisistijd de benodigde flexibiliteit. Reclamant wenst voor betreffend perceel een gemengde bestemming, door bijvoorbeeld de definitie kantoor te verruimen, of door de bestemming Gemengd te hanteren.
- b. De maximale bouwhoogten bedragen in het ontwerpbestemmingsplan 26, 22 en 4 meter. In 2001 is een vergunning verleend voor een gebouw van 29 meter hoog. In het geldende bestemmingsplan is voor het gehele perceel een maximale bouwhoogte van 25 meter mogelijk. Los van de ontoereikende bouwhoogten (22 en 26 in plaats van 29 meter) aan de randen brengt met name de maximale bouwhoogte van 4 meter op het binnenterrein een onaanvaardbare inbreuk op de bestaande rechten. Onduidelijk is op grond waarvan tot deze bouwbeperking is gekomen. Reclamant wenst dat de vergunde situatie in het bestemmingsplan wordt opgenomen en dat de gronden buiten het vergunde bouwplan conform de geldende bestemming een maximale bouwhoogte van 25 meter krijgen.

Commentaar

Dit betreft de hoeklocatie aan de Sikorskylaan.

- a. Het geldende plan Schiphol Zuid Oost dateert uit 1989. De bestemmingen waren globaal en ruim opgesteld, gericht op de ontwikkeling van het gebied. In de afgelopen decennia is het gebied grotendeels gerealiseerd binnen de geldende beleidslijnen en veranderende ruimtelijke inzichten.

De kantoren enerzijds en de bedrijven anderzijds hebben zich geclusterd. Luchthavengebondenheid is losgelaten in het plangebied. Betreffend perceel ligt in het kantoreng gebied. Het is ruimtelijk niet gewenst om kantoren en (logistieke) bedrijven te mengen, evenmin is de verkeersstructuur daarop gericht.

- b. Het bouwvlak en de bouwhoogten zijn bepaald op basis van de vergunning uit 2001. Het LIB uit 2003 gaat voor deze locatie uit van een hoogtebeperking van 20 meter. Het parapluplan Luchthavenindeling bepaalt dat indien een vergunning is verleend vóór 20 februari 2003 de hogere bouwhoogte gerespecteerd moet worden. Voor deze locatie worden bestaande verleende rechten gerespecteerd, maar extra ruimte wordt niet geboden. De kantoorgebouwen in het gebied kenmerken zich door een tweelaags parkeerdek (bouwhoogte 4 meter) met daarbovenop één of meerdere kantoorstorens (circa 20 meter). Deze karakteristiek is terug te zien in de wijze van bestemmen in het plangebied. Reclamant meent dat een vergunning tot 29 meter is verleend, echter de bovenste laag betreft een ondergeschikte opbouw van technische ruimten die in de maximale hoogtemaat niet wordt meegerekend. In het bestemmingsplan wordt daarom een maximale bouwhoogte van 26 meter gehanteerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Easynet Nederland N.V., Postbus 12125, 1100 AC Amsterdam, bij brief dd. 18 april 2013, ingeboekt onder nummer 2013/18461

Zienswijze

- a. Reclamant is huurder van het pand aan de Capronilaan 2 en exploiteert het pand als datacenter. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Bedrijf tot en met categorie 3.2 opgenomen. Op basis van de lijst van bedrijfsactiviteiten is het reclamant onduidelijk of een datacenter binnen betreffende categorie valt. De bouwvergunning is expliciet verleend voor een datahotel en dat past binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden-II van het geldende plan. Reclamant verzoekt te bepalen dat datacentra ter plaatse zijn toegestaan en zonodig de bestemming aan te passen.
- b. Het ontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie conserverend van aard, omdat de bouwvlakken conform de bestaande situatie zijn getekend en slechts een geringe uitbreiding (20m²) mogelijk is na vrijstelling van het college. Het geldende bestemmingsplan biedt meer uitbreidingsruimte namelijk 65% voor percelen kleiner dan 1 ha. In de bestaande situatie mag 4.118 m² van de 9.335 m² bebouwd worden, wat betekent dat 933 m² beschikbaar is voor uitbreiding. Reclamant is van plan om in de nabije toekomst uit te breiden en onderzoekt momenteel de mogelijkheden. In de bijlage bij de zienswijze worden uitbreidingsplannen toegelicht. Reclamant verzoekt om vergelijkbare uitbreidingsmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan Schiphol Rijk.
- c. Reclamant overweegt de activiteiten uit te breiden naar percelen in de omgeving, in bestaande panden of nieuwbouw. In algemene zin verzoekt reclamant te bepalen dat de uitbreidingsplannen welwillend te bezien als deze zijn geconcretiseerd.
- d. De kadastrale grens tussen Capronilaan 2 en 6 lijkt verkeerd ingetekend (twee stippellijnen naast elkaar) wat de suggestie wekt dat de percelen elkaar overlappen. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

Commentaar

- a. Een datacenter voldoet ruimschoots aan de gestelde milieucategorie. De VNG heeft datacentra ingedeeld in bedrijfscategorie 2, vanwege geluidhinder met een voorkeursafstand van 30 meter. De gemeente volgt deze categorisering. Een aanpassing van de bestemming is niet nodig.

- b. Het bestemmingsplan sluit aan bij de bestaande (planologische) situatie. Volgens onze informatie is betreffend perceel met de bestemming Bedrijf circa 6760 m² groot, waarvan volgens de geldende regeling 65% (4394 m²) bebouwd mag worden. Deze planologische beschikbare ruimte is in de bestaande situatie volledig benut met een bedrijfspand van 4458 m². In het bestemmingsplan Schiphol Rijk is het bouwvlak om de bestaande bebouwing geprojecteerd met een bebouwingspercentage van 100%.
- c. De gemeente doet niet op voorhand een uitspraak over uitbreidingsmogelijkheden, maar zal uw initiatief beoordelen zodra het is ingediend.
- d. De kadastrale kaart is slechts als ondergrond gebruikt en heeft geen status in het kader van het bestemmingsplan. Ter informatie: er lopen twee stippellijnen naast elkaar, er ligt een leiding op een strook gemeentegrond. De opmerking dat er sprake zou zijn van elkaar overlappende percelen kan de gemeente niet plaatsen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Boekel de Nerée, namens Forward Business Parks 2000 N.V en Quadratum-Staete B.V., Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, bij brief dd. 18 april 2013, ingeboekt onder nummer 2013/18469

Zienswijze

- a. De gemeente is niet volledig tegemoet gekomen aan de reactie in het kader van het vooroverleg. De vooroverlegreactie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd.
- b. Perceel 1 (plot 3000) heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden III (BDIII). Het verzoek om de bestemming kantoren/ bedrijventerrein op te nemen is slechts deels overgenomen met de bestemming Kantoren. Gezien de definitie van kantoren meent reclamant dat er sprake is van een verslechtering van de bestemming ten opzichte van de geldende bestemming. Reclamant vraagt zich af waarom is afgeweken van de mogelijkheid om tevens hoogwaardige lichte industrie toe te staan en (distributie)terreinen, waarvan de kantoorfunctie een belangrijk onderdeel uitmaakt. Dit sluit aan bij de wens dat in de Schipholregio een vestigingsmilieu wordt gerealiseerd die zich kenmerkt door een breed en kwalitatief (hoogwaardig) aanbod, flexibiliteit en diversiteit. De vrees van de gemeente dat daarmee geen recht zal worden gedaan de karakteristiek en gewenste hoogwaardige uitstraling van het Business Park zal hiermee worden ondervangen. Om de exploitatiemogelijkheden te verbeteren verzoekt reclamant de definitie van Kantoor te verruimen. Reclamant doet daartoe in de zienswijze een tekstvoorstel. Tevens wil reclamant dat aan de functie gerelateerde voorzieningen, zoals horeca en detailhandel, mogelijk worden gemaakt. Ten aanzien van de bouwregels verzoekt reclamant het bouwvlak te vergroten tot aan de perceelsgrens. De maximale bouwhoogte is ongemotiveerd op 4 meter gezet met een maximale hoogte van 20 meter voor 50% van het bouwvlak. Reclamant verzoekt aan te sluiten bij de geldende bouwmogelijkheden van 17-25 meter.
- c. Perceel 2 (Pietgronden) heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Glastuinbouwbedrijven III (GBIII). Een bedrijfsbestemming is in beginsel het meest doelmatige gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'Agrarisch'. Dit leidt tot planschade. Reclamant verzoekt het perceel (ca. 6.000 m²) te bestemmen als 'bedrijf' waarbij bedrijven zijn toegestaan tot en met de zwaarst mogelijke milieucategorie en een bouwhoogte die op grond van het LIB is toegestaan (17,5 – 20 meter). Cliënten van reclamant zijn inmiddels in overleg getreden over de ontwikkeling van de percelen.

- d. Het bouwvlak van perceel 3 (Plot 2000) is te klein om tot een optimale ontwikkeling danwel exploitatie te komen. Reclamant verzoekt het bouwvlak te vergroten tot aan de perceelgrenzen en met de maximale bouwhoogten aan te sluiten bij het naastgelegen bouwvlak (15 meter in plaats van de gehanteerde 8 meter).
- e. Voor perceel 4 (Plot 6000) geldt voorgaand verzoek om een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Bovendien is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen, terwijl omringende bestaande bebouwing voorziet in een bebouwing van maximaal 22 en 26 meter. Reclamant verzoekt om voor het hele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 26 meter op te nemen. Subsidiar wordt verzocht om in lijn van het geldende bestemmingsplan een minimale bouwhoogte van 17 meter op te nemen in plaats van 4 meter.

Commentaar

- a. De gemeente is niet verplicht om alle opmerkingen van haar vooroverlegreacties te honoreren. In de nota vooroverleg is onderbouwd in welke gevallen een reactie tot een aanpassing van het plan heeft geleid en in welke situaties dit niet het geval is.
- b. Het geldende bestemmingsplan was een plan gericht op de ontwikkeling van het gebied. De ruimtelijke situatie is inmiddels (25 jaar later) gewijzigd. Er is sprake van het concentreren van kantoren en het niet meer mengen van kantoren en logistieke bedrijven. Betreffend perceel is gelegen in het kantorenpark Park Rijk, waar overwegend de bestemming Kantoor is toegepast. De gemeente geeft gehoor aan het verzoek om ondergeschikte horeca mogelijk te maken, maar sluit de mogelijkheid van detailhandel uit. Op verzoek van reclamant hebben wij het bouwvlak herzien, waardoor er meer flexibiliteit mogelijk is bij het invullen van de locatie. Om ruimtelijk stedenbouwkundige redenen, zoals behoud van het zicht op de kerk, wordt het bouwvlak niet opgerekt tot aan de perceelsgrenzen. De motivatie van de gekozen bouwhoogtes luidt als volgt: de kantoorgebouwen in het gebied kenmerken zich door een tweelaags parkeerdek (bouwhoogte 4 meter) met daarbovenop één of meerdere kantortorens (circa 20 meter). Deze karakteristiek is terug te zien in de wijze van bestemmen. In de planregels is opgenomen dat 50% van het bouwvlak tot een hoogte van 20 meter bebouwd mag worden. Het volledige bouwvlak komt voor een hoogte van 4 meter in aanmerking. Hoewel het geldende bestemmingsplan en het LIB hier hogere bouwhoogten toestaan, wordt hier om stedenbouwkundige redenen 20 meter gehanteerd. In vergelijkbare locaties langs de parkzone zijn de bouwvolumes tussen 18 en 22 meter hoog, met uitzondering van stedenbouwkundige accenten (uitzonderlijke hoeken van 22 meter en een toren van 25 meter als landmark in het park). Van een beoogd hoogteaccent is op deze locatie geen sprake.
- c. De geldende situatie is de bestemming Glastuinbouw-III, en er is vooralsnog geen sprake van een Bedrijvenbestemming. Het bestemmingsplan Schiphol Rijk is in hoofdlijnen gericht op het actualiseren van de bestaande situatie. Ontwikkelingen worden in een enkel geval ook wel meegenomen in dit actualisatieplan indien deze voldoende concreet zijn en positief beoordeeld. Daarvan is voor deze locatie helaas nog geen sprake. Om de locatie in het (actualisatie)bestemmingsplan niet als witte vlek op te nemen en toch van een (meest) passende bestemming te voorzien is uitgegaan van een bestemming Agrarisch in combinatie met de bestemming Wonen (vrijkomende agrarische bebouwing).
- d. Op een groot deel van plot 2000 worden de bouwmogelijkheden verruimd (zie antwoord onder 8.c.). Het bouwvlak dat zich oriënteert op de Tupolevlaan, en waarop deze zienswijze zich richt, blijft ongewijzigd. Reden daarvoor is dat er wordt uitgegaan van de vergunde situatie. Het betreffende (kadastrale) perceel is niet omvangrijk en er gelden beperkingen vanwege de aanwezige gasleiding en parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Plot 6000 betreft deels een reeds bestaande situatie en deels niet gerealiseerde planologische en vergunde ruimte. Voor de hoogte van bouwvolumes gelden de ruimtelijke uitgangspunten uit het oorspronkelijke Masterplan. De motivatie van de in het

bestemmingsplan gehanteerde bouwhoogtes luidt als volgt: de kantoorgebouwen in het gebied kenmerken zich door een tweelaags parkeerdek (bouwhoogte 4 meter) met daarbovenop één of meerdere kantoortorens (in dit geval variërend tussen 22 en 26 meter). Deze karakteristiek van de bestaande situatie is terug te zien in de wijze van bestemmen. Voor het nog niet gerealiseerde deel wordt uitgegaan van de vergunde situatie (2008). Deze bouwhoogte is hoger (25 meter) dan de hoogtebeperking vanuit het LIB (20 meter) maar een verklaring van geen bezwaar is aanwezig (2009). Het geldende bestemmingsplan hanteert overigens geen minimale bouwhoogte, zoals reclamant meent, maar een maximale bouwhoogte van 25 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, in die zin dat binnen de bestemming Kantoor ondergeschikte horeca mogelijk wordt gemaakt en dat het bouwvlak van het perceel tussen Boeingavenue en de Aalsmeerderecht (plot 3000) verruimd wordt.

15. Durfort Vastgoed B.V., Zevenenderdrift 74, 1251 RD Laren, bij brief dd. 16 april 2013, ingeboekt onder nummer 2013/18473

Zienswijze

- a. Reclamant heeft met de eigenaren van de gronden gelegen in het gebied aan de Molenweg 165 en Molenweg 169 te Aalsmeerderbrug (geldende bestemming GB-III) afspraken gemaakt over de verwerving van een deel van die grond. Afspraken tot verwerving zijn gemaakt op basis van het uitgangspunt dat een gedeelte van de nu nog met GB-III bestemde gronden zouden worden omgezet in een bedrijvenbestemming. Zowel het geldende bestemmingsplan als het Toetsingsplan Schiphol Zuidoost duiden op een wijziging van de gronden met de bestemming GB-III naar Bedrijfsdoeleinden-III. Ook recente gesprekken met de gemeente is aan reclamant te kennen gegeven dat de gemeente een bedrijfsmatige ontwikkeling op de aangegeven gronden tegemoet ziet en daaraan planologische medewerking wil verlenen.
- b. Reclamant vindt het verbazingwekkend dat het ontwerpbestemmingsplan Schiphol Rijk niet voorziet in Bedrijf maar in Agrarisch. De voorgenomen wijziging van een op zichzelf ondoelmatige restbestemming 'Glastuinbouw' in de bestemming 'Agrarisch' is niet alleen onbegrijpelijk maar ook ondoelmatig en in strijd met de beginselen van goede ruimtelijke ordening. Reclamant verwijst naar het Kroonbesluit van 1992. Appelanten konden zich destijds niet verenigen met de bestemming GB-III aangezien de glastuinbouwactiviteiten waren beëindigd en ook waren zij niet akkoord dat de bestemmingswijziging afhankelijk werd gesteld van een wijzigingsbevoegdheid. De Kroon stelde appelanten in het gelijk en onthield om redenen van rechtszekerheid goedkeuring van de wijzigingsbevoegdheid. De Raad van State en de Kroon konden er mee instemmen dat er op de gronden met GB-III bedrijfsactiviteiten zouden komen. Nu het glastuinbouwbedrijf is beëindigd zijn de blokkades voor de bestemming BD-III feitelijk komen te vervallen en kan de al jaren beoogde bedrijvenbestemming worden toegepast zodat de afronding van het bedrijvenpark Schiphol Rijk planologisch mogelijk wordt gemaakt.
- c. Vooruitlopend op de gewijzigde vaststelling (van Wonen-vrijkomende agrarische bebouwing en Agrarisch naar Bedrijf) van het bestemmingsplan Schiphol Rijk heeft reclamant met Forward Business Parks 2000 / Quadratum Staete B.V. afspraken gemaakt over de onderlinge afstemming bij de toekomstige inrichting van het gebied, de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen en de ontsluiting. Eventuele onduidelijkheden kunnen daardoor op voorhand worden weggenomen. Quadratum Staete B.V. is eigenaar van de grond aangrenzend aan de gronden van familie Vink. Deze grond is eveneens gewijzigd van GB-III naar Agrarisch.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan worden voorkeursprofielen in de dijkzone aangegeven. Reclamant stelt vast dat de gronden die de bestemming Bedrijf moeten krijgen ruimschoots voldoen aan de in de voorkeursprofielen opgenomen afstanden tussen de Ringdijk, Molenweg en de toekomstige bedrijfsmatige bebouwing.

Commentaar

- a. De gemeente staat welwillend tegenover het verzoek om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging en heeft verzocht om een initiatiefplan in te dienen. De gemeente speelt echter geen rol in afspraken tussen particulieren en ontwikkelaars over verwerving en ontwikkeling van gronden.

- b. Reclamant heeft nog geen initiatiefplan bij de gemeente ingediend. Er is zodoende onvoldoende informatie beschikbaar over onder meer de beoogde functie, bebouwing, bouwhoogten en ontsluiting van deze relatief omvangrijke locatie. Het bestemmingsplan Schiphol Rijk is in hoofdlijnen gericht op het actualiseren van de bestaande situatie. Ontwikkelingen worden ook wel meegenomen in dit actualisatieplan indien deze voldoende concreet en positief zijn beoordeeld. Daarvan is voor deze locatie helaas nog geen sprake, waardoor er te zijner tijd een planherziening nodig zal zijn. Om de locatie in het (actualisatie)bestemmingsplan niet als witte vlek op te nemen en toch van een (meest) passende bestemming te voorzien is uitgegaan van een bestemming Agrarisch in combinatie met de bestemming Wonen (vrijkomende agrarische bebouwing).
- c. De gemeente is verheugd om de horen dat reclamant in overleg is met de eigenaar van aangrenzende gronden om tot een gezamenlijke en integrale oplossing voor de verkeersontsluiting te komen. De gemeente ziet de plannen hiervoor graag tegemoet.
- d. De gemeentelijke toets van het toekomstige profiel zal plaatsvinden zodra het plan ter toetsing is ingediend.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Cleber advocaten, namens Tencourts B.V., Postbus 75548, 1070 AM Amsterdam, bij brief dd. 18 april 2013, ingeboekt 2013/18451

Zienswijze

Reclamant vertegenwoordigt de eigenaresse van het Radisson Blu hotel aan de Boeingavenue 2 te Schiphol Rijk. De ervaringen als hoteleigenaar in park Schiphol-Rijk zijn zeer wisselend. Tot begin 2000 zagen de vooruitzichten van het park er prima uit. Het business model van het hotel in de nabijheid van kantoren bleek een ideale overnachtingsgelegenheid voor zakenmensen die de kantoren bezochten. In de loop van 2000 liep de leegstand in het park flink op en moest het hotel het roer omgooien en zich richten op andere reizigers, zoals toeristen, dagjesmensen en passanten. Dit blijkt geen sinecure omdat het hotel aan de 'verkeerde' kan van Schiphol ligt. Reclamant is van mening dat het niet verantwoord is dat andere hotels zich in of rond het park vestigen, vanwege inkomstenwerving of gedwongen sluiting. Om deze redenen is er verzet geweest tegen de komst van het tweede hotel, Park-Inn hotel. Tencourts kan zich verzetten tegen de vestiging van andere hotels door gebruikmaking van het zogenoemde branchebeschermingsbeding in de eigendomsakte. De verkoper (Chipshol Park B.V.) zorgde er voor dat zij bij de verkoop van andere percelen een verbod opnam tegen andere hotels, als kwalitatieve verplichting of als kettingbeding. Op grond van dit verbod heeft Tencourts de verbouwing van een kantoorpand tot hotel door de voorzieningenrechter stil laten leggen. Het bouwverbod is in hoger beroep gehandhaafd. Tencourts heeft een regeling met de eigenaren getroffen waardoor Tencourts gecompenseerd wordt voor gederfde omzet. Beide hotels behoren overigens toe aan dezelfde groep. Tot een dergelijke regeling is reclamant niet bereid. Een derde hotel in het park is onverantwoord zolang de leegstand stand houdt. Tencourts realiseert zich dat het branchebeschermingsbeding geen juridische basis biedt tegen een bestemmingsplanwijziging. Wel wil reclamant de gemeente op het bestaan van deze branchebescherming wijzen en op het feit dat het stimuleren van hotelvorming op het park gedoemd is om op genoemde civielrechtelijke grenzen te stuiten.

Commentaar

Reclamant duidt hier op een privaatrechtelijke overeenkomst tussen bedrijven, waarin de gemeente geen rol heeft. De branchebescherming vindt geen grond in het bestemmingsplan. De gemeente baseert zich in het bestemmingsplan op het actuele en relevante beleidskader, waarin

geconstateerd is dat er ruimte is voor hotelkamers. Daarnaast is het gemeentelijk beleid om leegstaande kantoorpanden te transformeren naar een hotel. De transformatie van een leegstaand kantoor naar een hotel is ruimtelijk, stedenbouwkundig en economisch voor de gemeente een goede ontwikkeling en wordt met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Eventueel kan de gemeente toekomstige initiatiefnemers op de hoogte stellen van het bestaan van privaatrechtelijke afspraken. De gemeente heeft hierin formeel echter geen rol.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Coöperatie Park Schiphol-Rijk, Beechavenue 121, 1119 RB Schiphol-Rijk, bij brief dd. 18 april 2013, ingeboekt 2013/18866

Zienswijze

- a. Reclamant refereert aan de vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente zegt daarin het statement van reclamant inzake "behoud en versterking van de landschappelijke en architectonische kwaliteiten en de functionele mogelijkheden van het hoogwaardige, multifunctionele bedrijvenpark" voor kennisgeving aan te nemen. Maar reclamant ziet graag dat de gemeente dit onderschrijft en zich bereid verklaard er naar te handelen.
- b. Het bestuur van de coöperatie meent dat eigendomssituaties niet doorslaggevend zijn bij het bepalen van de bestemming. Reclamant meent dat de reststrook een toegevoegde waarde heeft en de plek is voor een landmark in duidelijke relatie met de nieuwe hoofdentree. Uitbreiding van kantoorbestemming behoeft niet direct maar wel een plek met toegevoegde waarden voor Park Rijk. Reclamant verwijst naar het concept herziene masterplan.
- c. De gemeentelijke reactie komt in het geheel niet overeen met het oorspronkelijke en nog geldende masterplan en de daaronder liggende overeenkomst en het huidige bestemmingsplan. Het bestuur van de coöperatie wil heel stellig pleiten voor een hoogwaardige bestemming. Ook hier wijst reclamant met veel nadruk op het concept herziene masterplan.

Commentaar

- a. De gemeente onderschrijft dit en handelt ernaar.
- b. Het bestemmingsplan volgt veelal de kadastrale grenzen, maar voor het bepalen van de bestemmingen is de eigendomsituatie inderdaad niet per definitie doorslaggevend. De gemeente is zich bewust van de ruimtelijke kwaliteit van de opzet in het Masterplan. Wij zien de waarde van de invulling van dit gebied en willen ruimte bieden om te zijner tijd het gebied uit te werken binnen de geldende kaders zoals Plabeka en het LIB. Er is nu echter geen aanleiding om de groenbestemming te laten vervallen voor een kantoorbestemming. Er is geen concreet plan bekend.
- c. Er is bestemd conform het huidige gebruik en de vergunde situatie. De gemeente kan niet geheel volgen waar reclamant op duidt ten aanzien van het concept herziene masterplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.