



Raadsvoorstel 2013.0019165

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller M. Kipperman/H. Grootveld-Teune
Collegevergadering 2 april 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

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

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

2. Voorstel

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

1. de zienswijzen van:
 1. Ingenious Vastgoed, namens de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummer 139;
 2. SBM Advocaten namens Van Kalmthout Servicestation B.V., Van Kalmthout Auto B.V., Autobedrijf Hoeke B.V., Lexpoint B.V., Louwman Hoofddorp B.V.;
 3. La Gro Advocaten, namens Benelite B.V.;
 4. Vereniging Parkmanagement Bedrijvenpark De President (VPBP); die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen 1, 2, 3 en 4;

3. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - 3.1. ten aanzien van de verbeelding:
 - 3.1.1. de aanduiding 'kantoor' toe te passen op de voorzijde van perceel Diamantlaan 15;
 - 3.1.2. de bouwhoogte op de percelen Diamantlaan 25, 27 en 29 te wijzigen van 12 meter in 18 meter;
 - 3.1.3. de bestemming 'Verkeer' van de perceelstoegangsweg tussen Hoofdweg 862 en 856 te wijzigen in 'Maatschappelijk', buiten het bouwvlak;
 - 3.2. ten aanzien van de regels:
 - 3.2.1. aan artikel 5 'Bedrijventerrein', lid 1, een nieuw sublid c. toe te voegen, luidende: " c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' " en aan lid 4 sub 2 toe te voegen de zinsnede:" Ter plaatse van de aanduiding kantoor is in afwijking hiervan de aangegeven oppervlakte bijbehorend kantoor toegestaan."
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen en verplicht kostenverhaal in het kader van deze procedure derhalve niet aan de orde is. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten;
5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid' met planidentificatie NL.IMRO.0394. BPGHfdgrvoorvisch -C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, inclusief de wijzigingen aan het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op de gronden genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
6. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inleiding

Het bestemmingplangebied omvat het bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid en wordt globaal begrensd door de Van Heuven Goedhartlaan, de Spoorlaan, bedrijventerrein De President en de Hoofdvaart. Daarnaast is het tracé van de Spoorlaan en de spoorlijn tussen de Geniedijk en de Bennebroekerweg in het plan opgenomen.



Begrenzing plangebied Hoofddorp Graan voor Visch Zuid

Het gebied is grotendeels te kenmerken als bedrijventerrein. Naast bedrijfsfuncties omvat het gebied kleine en middelgrote kantoren, maatschappelijke c.q. onderwijsvoorzieningen, woonfuncties en een horecavoorziening met discotheek.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader. Enerzijds leidt dit tot een conserverende regeling voor reeds gerealiseerde bestemmingen, anderzijds zullen diverse ontwikkelingen (o.a. voorzieningen, woningen, dienstverlening, horeca) mogelijk worden gemaakt via verschillende flexibiliteitsbepalingen.

De planinhoud

Het gebied is grotendeels te kenmerken als bedrijventerrein. Naast bedrijfsfuncties omvat het gebied kleine en middelgrote kantoren, maatschappelijke c.q. onderwijsvoorzieningen, woonfuncties en een horecavoorziening met discotheek.

Transformatie bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het regelen van gebruik en bebouwing gebaseerd op de bestaande situatie. Op dit bedrijventerrein is sprake van enige functiemenging, met name aan de westzijde door de aanwezigheid van studentenhuisvesting en van maatschappelijke voorzieningen.

Voor het westelijk deel van het plangebied wordt op termijn gestreefd naar verdergaande transformatie met een menging van wonen en werken en daarbij een kwalitatieve opwaardering door verruiming van de werkfuncties zelf. Dit is uitgangspunt in de voorontwerpstructuurvisie Hoofddorp en de beleidsnota 'Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer'.

Er zijn op dit moment geen concrete initiatieven voor verdergaande functiemenging, maar in het bestemmingsplan worden hiertoe wel mogelijkheden geboden. Zo hebben de bestaande bedrijven tussen de noord-zuidgerichte centrale groenzone een mogelijkheid voor functieverruiming gekregen door de aanduidingen 'maatschappelijk' en 'sport'. Deze groenzone is een ruimtelijk bepalend element, maar heeft geen bijpassende functie voor het gebied. Het streven is om de zone te laten begeleiden door functies met een meer openbaar, recreatief of maatschappelijk karakter. Daarom krijgt de groenzone en de aanliggende panden een functieverruiming voor horeca in een lichte categorie.

In verband met deze functiemenging zijn de toegekende milieucategorieën voor bedrijven niet hoger dan strikt noodzakelijk. Waar geen gebruik is gemaakt van de huidige mogelijkheid voor een hogere bedrijfscategorie, is nu de bestaande lagere categorie van 2 of 3 vastgelegd.

Hervestigingsmogelijkheid motorbrandstofverkooppunt

Op de hoek van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een motorbrandstofverkooppunt met LPG. Dit betreft een mogelijkheid voor hervestiging van het verkooppunt dat nu gevestigd is aan de Burgemeester Pabstlaan in Hoofddorp.

Bij het realiseren van het LPG-punt zal rekening worden gehouden met beleid voor externe veiligheid.

Discotheek

Voor het perceel van de discotheek (The Challenge) aan de Van Heuven Goedhartlaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de horecabestemming te wijzigen in de bestemmingen Bedrijf en de bestemmingen en/of functieaanduidingen Maatschappelijk en/of Sport of een combinatie daarvan in een bestemming Gemengd. Vanwege het transport van LPG via de Van Heuven Goedhartlaan zal bij het wijzigen van de bestemming onderzoek moeten worden gedaan naar het aspect externe veiligheid. In de regels is opgenomen dat binnen het invloedsgebied van het transport van LPG geen objecten of functies met niet- of beperkt zelfredzame personen worden geprojecteerd en dat een toename van groepsrisico dient te worden verantwoord.

Zone Hoofdvaart

Nabij de aansluiting van de Jadelaan op de Hoofdweg Oostzijde worden twee woongebouwen gebouwd. Voor de bestaande drie kantoorvilla's aan de noordzijde is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ook naar wonen en/of dienstverlening en/of een maatschappelijke functie om te kunnen zetten.

Vooroverleg

De opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen, in welke periode zienswijzen op het ontwerp konden worden ingediend. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. Ingenious Vastgoed, namens de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummer 139;
2. SBM Advocaten namens Van Kalmthout Servicestation B.V., Van Kalmthout Auto B.V., Autobedrijf Hoeke B.V., Lexpoint B.V., Louwman Hoofddorp B.V.;
3. La Gro Advocaten, namens Benelite B.V.;
4. Vereniging Parkmanagement Bedrijvenpark De President (VPBP).

Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

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

Zienswijze 1.

Reclamant refereert aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp Beukenhorst' voor perceel AL 139 biedt en de ambtelijke contacten die hierover eind 2012 zijn geweest. Daarin is geen melding gedaan van de toen aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch op 13 december. Reclamant veronderstelt dat dit met opzet is gebeurd. Ook is er sprake van strijd met de informatieplicht. Bovendien meent reclamant dat (eerst) het voorontwerpplan ter inzage gelegd had moeten worden.

Omdat de cliënt van reclamant tot planrealisatie wil overgaan door de aanleg van (gebouwde) parkeervoorzieningen en hierover koopintenties zijn overeengekomen zal de wijziging naar de bestemming Groen significante planschade opleveren.

Bovendien is ter plaatse zonder toestemming het tracé van de busbaan op het eigendom van cliënt aangelegd. Als er geen passende afspraken gemaakt kunnen worden, zal de grond worden teruggevorderd.

Reclamant wenst op korte termijn over het vorenstaande in overleg te treden.

Reactie

Met reclamant zijn vorig jaar verkennende ambtelijke gesprekken gevoerd over de globale mogelijkheden tot ontwikkeling van het perceel van zijn cliënt, dat is gelegen tussen de Van Heuven Goedhartlaan en het spoor, direct nabij station Hoofddorp.

Dat de toen aanstaande tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan daarin niet is gemeld, is geen bewuste keuze geweest. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft op gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Reclamant heeft tijdig een zienswijze ingediend en heeft daarvan dus tijdig kennisgenomen. Er is geen wettelijke verplichting om een voorontwerpplan te publiceren.

Het perceel van de cliënt van reclamant is twee jaar geleden door hem verworven van NS Vastgoed. De busbaan, die het perceel aan twee zijden begrenst, was toen al aangelegd. Client had daarvan derhalve op de hoogte kunnen en moeten zijn.

De vigerende globale uit te werken bestemming Verkeersdoeleinden 4, waarin verschillende vormen van infrastructuur, auto-, bus- of fietsparkeergelegenheid, wachtruimte, kiosk en groenvoorzieningen mogelijk zijn, is destijds in het bestemmingsplan Hoofddorp Beukenhorst opgenomen om de inrichting van de stationsomgeving nader vorm te kunnen geven. Dit bestemmingsplan is in 1984 vastgesteld. Inmiddels hebben de verschillende functies rondom het station hun plaats gekregen. Wachtruimtes en een kiosk bevinden zich in de stationsgebouwen of op de perrons. Er is een Kiss+Ride gelegenheid en er zijn taxistandplaatsen aan de westkant van het station. Voor kantoren is voldoende parkeergelegenheid, en voor treinreizigers is een P+R voorziening aan de oostkant van het station gerealiseerd.

Het NS-station heeft zich ontwikkeld tot een belangrijk vervoersknooppunt met een groeiend aantal reizigers. Een groot deel van hen komt met de bus. De groei van het aantal reizigers heeft ook geleid tot een toename van het aantal bussen naar het station. Over de busbaan, die langs de noordoostkant van reclamantsperceel loopt, rijden 10 buslijnen, met een gezamenlijke frequentie van 28 bussen per uur per richting. Dit neemt nog toe tot 30 bussen per uur per richting.

Met het mogelijk maken van de door reclamant beoogde parkeergarage met een in- en uitgang via de busbaan, zeer dicht gelegen op het kruispunt met de Van Heuven Goedhartlaan, neemt de kans op hinder en conflicten toe. Dit leidt tot vertragingen, toenemende verkeersonveiligheid en discomfort voor reizigers die tijdig op hun bestemming willen arriveren. Om dit te voorkomen vinden wij het belangrijk dat de busbaan alleen toegankelijk blijft voor lijnbussen.

Voor gebruikers van de beoogde parkeergarage geldt bovendien dat zij zich als voetganger zullen begeven in het gebied tussen parkeervoorziening en station en daarbij de busbaan als barrière tegenkomen.

Voorts merken wij op dat in ruimtelijk opzicht zowel de Van Heuven Goedhartlaan als de aansluitende Spoorlaan gekarakteriseerd wordt door een ononderbroken groene berm aan beide kanten van de rijbaan.

Beide groenprofielen komen direct zuidelijk van reclamants perceel bij elkaar en worden doorsneden door de Geniedijk, gezamenlijk de groene zuidelijke entree van het stationsgebied vormend.

De bestaande groene berm langs de van Heuven Goedhartlaan is derhalve structurerend van karakter. Dit stedenbouwkundige gegeven wordt aangetast door bebouwing op het onderhavige perceel toe te staan.

Resumerend merken wij op dat door de huidige ruimtelijke situatie van de stationsomgeving, waarin passende functies hun plek hebben gekregen, de globale uit te werken bestemming uit het bestemmingsplan van 1984 achterhaald is, waar het gebouwde of verkeer aantrekkende functies betreft. Ons inziens is er derhalve geen sprake van planschade. Reclamant had de planologische omstandigheden bovendien bij de aankoop van de grond twee jaar geleden kunnen voorzien.

Ruimtelijk gezien zijn hier alleen de ook in de vigerende bestemming opgenomen groenvoorzieningen nog geëigend, zodat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Groen passend is.

Over de overdracht van grond waarop de busbaan is gerealiseerd zijn wij in overleg getreden met reclamant.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 2.

SBM Advocaten constateert namens belanghebbende cliënten, gevestigd op de bedrijventerreinen Graan voor Visch Zuid en De President, dat het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid in 'wijzigingsgebied 2' een zeer omvangrijk garagebedrijf met verkoop van brandstoffen incl. LPG mogelijk maakt. Het perceel waar de beoogde hervestigingskandidaat voor deze locatie nu is gevestigd, is de helft kleiner.

In de plantoelichting is vermeld dat deze hervestigingskandidaat voor het motorbrandstoffenverkooppunt met prioriteit verplaatst moet worden. Cliënten constateren dat het garagebedrijf daarmee meelift en zelfs wordt verdubbeld. Gesteld wordt dat dit leidt tot een overaanbod aan garages/autoherstelbedrijven met alle negatieve effecten van dien. Ten aanzien van het nieuwe verkooppunt voor motorbrandstoffen wordt gesteld dat het verkoopvolume ten opzichte van het huidige verkooppunt van de exploitant wordt vergroot c.q. verdubbeld en dat de verkoop van LPG wordt toegestaan, terwijl dat nu verboden is. Het extra aanbod heeft grote impact op de lokale markt. Gesteld wordt dat dit effect niet is getoetst.

Het faciliteren van een groter motorbrandstoffenverkooppunt met een grotere garage of werkplaats schept een precedent voor andere prioritaire verplaatsingskandidaten.

Het toestaan van een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG direct naast bedrijventerrein De President staat haaks op het expliciete besluit om in dat gebied verkooppunten uit te sluiten.

De bevoorradingsroute van het nieuwe LPG-station langs de Spoorlaan leidt tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden, met name voor het daarnaast gelegen bedrijf Lexpoint B.V.

Het verkooppunt zal verkeer aantrekken en zal dus leiden tot een toename van de verkeersonveiligheid, aldus reclamant. Een extra afslag vanaf de Bennebroekerweg versterkt dit. De relatie van het plan met de aansluiting van de Bennebroekerweg op de A4 is niet aangegeven; daarin schiet het bestemmingsplan tekort.

Reclamant is van oordeel dat eerst de verkeersveiligheid en het verkeersaantrekkende effect van de vestiging onderzocht had moeten worden, en dat dit niet bij de planwijziging dient te gebeuren.

Concluderend verzoekt reclamant de wijzigingsmogelijkheid opgenomen in artikel 23 van het bestemmingsplan te schrappen.

Reactie

In juli 2001 heeft de gemeenteraad de beleidsnota motorbrandstofverkooppunten vastgesteld. Essentie van deze nota is dat de beschikbare marktruimte wordt gereserveerd om gevestigde ondernemers waar nodig en/of gewenst te herplaatsen. In december 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Locaties motorbrandstofverkooppunten' vastgesteld. Doel van die nota is om de motorbrandstofverkooppunten (MBV's) die vanwege externe veiligheid ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden (scholen, woningen) en/of milieuoverlast veroorzaken te verplaatsen naar locaties die daarvoor beter geschikt zijn. In deze nota zijn tien exploitanten/eigenaren van motorbrandstofverkooppunten geprioriteerd om het bedrijf vrijwillig te herplaatsen, waarbij de bestaande locatie wordt gesaneerd en deze in overleg met de gemeente een andere invulling en bestemming krijgt. Het hoogst geprioriteerde MBV was dat van Benelite B.V. (inclusief LPG vulstation, gevestigd aan Nijverheidsstraat in Hoofddorp).

Nieuwe aanbieders en/of exploitanten worden niet toegelaten op de lokale markt in Haarlemmermeer/Hoofddorp.

In dat locatiebeleid zijn tevens zoekgebieden aangewezen voor de te verplaatsen tankstations. Daarvoor zijn de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. Er moeten voldoende tankstations in de gemeente aanwezig zijn om de voertuigen van bewoners en bedrijven van brandstof te kunnen voorzien;
2. Aan de rijkswegen zijn de tankstations gericht op (inter)nationaal en regionaal verkeer, aan provinciale wegen op regionaal en lokaal verkeer. En tankstations aan gemeentelijke wegen en in stedelijke gebieden zijn in principe gericht op lokaal verkeer. De nieuwe locaties moeten daar op afgestemd worden.
3. Grote tankstations met LPG (en service) dienen bij voorkeur aan uitvalswegen gelokaliseerd te worden, nadrukkelijk niet meer in stedelijke gebieden.
4. Tankstations zonder LPG - vaak onbemand - kunnen behalve aan uitvalswegen ook aan de rand van stedelijke gebieden gerealiseerd worden, in principe niet in woongebieden, maar bij voorkeur op bedrijventerreinen.
5. Veiligheid en leefbaarheid staat voorop bij de keuze van een nieuwe locatie.
6. Nieuwe locaties dienen toekomstgericht te zijn, ruimtelijk, maar ook ten aanzien van duurzaamheid en alternatieve brandstoffen.

7. De architectuur van het tankstation zal moeten passen in de omgeving.

Er zijn op basis van deze criteria tien zoeklocaties in Haarlemmermeer geselecteerd. Een van die locaties, die op korte termijn geschikt gemaakt zou kunnen worden, is de hoek Spoorlaan/Bennebroekerweg. In het locatieonderzoek is over deze locatie onder meer aangegeven: 'Deze locatie ligt op een lokaal verkeersknooppunt. De locatie is groot genoeg voor een MBV én een eventuele andere ontwikkeling. In het Streekplan NH-Zuid is dat gebied als bedrijventerrein aangeduid. Ontwikkeling van een MBV is hier relatief snel mogelijk.'

De hervestiging van een bestaande pomp heeft geen grote impact op de lokale brandstofmarkt. Daar komt bij dat het aantal verkooppunten aan het afnemen is. Inmiddels is het LPG station aan de Paxlaan in Hoofddorp gesaneerd en zal naar verwachting dit jaar nog het tankstation aan Assenburg in Hoofddorp-Toolenburg geheel gesaneerd zijn ten gunste van woningbouw.

De verplaatsing van het garagebedrijf past in het ruimtelijk beleid zoals de gemeente dat heeft neergelegd in de ontwerp deelstructuurvisie Hoofddorp (2012), waarin de huidige locatie van het garagebedrijf KwikFit en het naastgelegen Benelite in zijn geheel integraal getransformeerd kan worden tot woningbouw. Om deze transformatie en verhuizing maatschappelijk en economisch uitvoerbaar te maken is met de eigenaren van Benelite en Kwikfit afgesproken dat de nieuwe locatie groter kan zijn dan de huidige. Bij elke verplaatsing is sprake van maatwerk.

Op het bedrijventerrein De President zijn in het bestemmingsplan geen MBV's mogelijk gemaakt. Ook in het vastgestelde locatiebeleid (zie hiervoor), waarin aan de hand van de aangegeven criteria zoekgebieden aangegeven zijn voor te verplaatsen motorbrandstofpunten in Haarlemmermeer is De President niet opgenomen, wel de hoek Spoorlaan/Bennebroekerweg.

De vrees dat het transport van LPG over de Spoorlaan belemmeringen zal opleveren voor gevestigde bedrijven op Graan voor Visch Zuid en De President, delen wij niet. Er zijn daardoor geen beperkingen voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de bedrijfspanden langs deze route. Een bedrijventerrein kent een lage persoonsdichtheid. Het groepsrisico zal aldus lager uitkomen dan bij de route langs het station. Overigens zal ook het MBV van een van de reclamanten zelf, gevestigd aan de Van Heuven Goedhartlaan, via de Spoorlaan worden bevoorrad als de aansluiting van de A4 op de Bennebroekerweg gereed is. Die bevoorrading vindt nu via de Van Heuven Goedhartlaan (en op de locatie zelf via de Parellaan, Smaragdlaan en Diamantlaan) plaats.

De Bennebroekerweg en Spoorlaan zijn zogenaamde gebiedsontsluitingswegen die ingericht zijn op het verwerken van grote hoeveelheden verkeer. Juist langs dit type weg situeren wij dan ook bij voorkeur bedrijfsmatige en verkeersaantrekkende activiteiten die hierop ontsluiten. Aan die ontsluiting stellen wij eisen op het gebied van de verkeersveiligheid, waarbij wij de landelijke richtlijnen van het CROW volgen. Dat geldt ook voor deze locatie. Dat de ontsluiting aan verkeersveiligheidseisen zal kunnen voldoen staat niet ter discussie. In het toekomstige wijzigingsplan zal worden aangegeven op welke wijze dit gebeurt.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de nieuwe aansluiting op de A4. Dit geldt ook voor de context van de locatie. Zo is uit onderzoek gebleken dat door de toename van het verkeer als gevolg van de nieuwe aansluiting, op het kruispunt Spoorlaan/Nieuwe Bennebroekerweg in de toekomst extra opstelstroken nodig zijn. In het bestemmingsplan anticiperen wij hierop door dit ruimtelijk niet onmogelijk te maken. Bij de uitwerking van de inrichting en ontsluiting van de locatie in een wijzigingsplan, zijn dit uitgangspunten waarmee rekening gehouden wordt.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 3.

La Gro Advocaten stelt namens cliënt Benelite B.V., hervestigingskandidaat voor een locatie aan de Bennebroekerweg/Spoorlaan, enkele wijzigingen in artikel 22 (bedoeld wordt artikel 23: wro-zone - wijzigingsgebied 2) voor. Deze zijn al vóór de tervisielegging per e-mail (bijgevoegd bij de zienswijze) kenbaar gemaakt, maar niet allemaal verwerkt.

Het betreft samengevat de volgende opmerkingen en vragen.

- 1. Is het wenselijk of mogelijk om het motorbrandstoffenverkooppunt en het garagebedrijf direct te bestemmen ?*
- 2. Het traditionele motorbrandstoffenverkooppunt bestaat niet meer; bij de huidige stations horen bepaalde voorzieningen.*
- 3. Bij groepsrisico (Bevi) gaat het om een verantwoordingsplicht en niet om een contour.*
- 4. Nutsvoorzieningen c.a. zijn niet geregeld; de bestemming Bedrijf - Garage is niet uitgeschreven.*

Reactie

Ad 1. De definitieve inrichtingsschetsen van de locatie zijn nog niet beschikbaar omdat de plannen nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd. In deze situatie is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid een geëigend planologisch middel.

Ad 2. Ondergeschikt aan de hoofdfunctie zijn daaraan functioneel ondersteunende activiteiten zoals horeca, detailhandel en dienstverlening toegestaan. Daarbij geldt een maximale oppervlakte van 10% van het bvo van de hoofdactiviteit met een maximum van 150 m². Openingstijden moeten vallen binnen die van de hoofdactiviteit, en de toegang mag uitsluitend via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit plaatsvinden. Zolang de ondersteunende activiteiten aan vorenvermelde criteria voldoen, worden zij als passend in de (hoofd)bestemming beschouwd. Het toestaan van zelfstandige horeca, detailhandel en dienstverlening op deze locatie past niet in ons beleid. Wasstraten zijn in artikel 23 van het tervisiegelegde ontwerpbestemmingsplan al genoemd als passend in de bestemmingen in het wijzigingsgebied.

Ad 3. Volgens het beleid Verantwoording groepsrisico externe veiligheid, vastgesteld door de gemeenteraad in 2012, worden geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen het (risicogebied van het) invloedsgebied van de risicobron geprojecteerd. Daarom hebben wij in artikel 23 bepaald dat binnen de groepsrisico-contour, voor zover deze binnen het wijzigingsgebied valt, geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd. Buiten het plangebied zijn binnen de maximale GR-contour (150 meter) vanaf het vulpunt geen ontwikkelingen of activiteiten met een hoge persoonsdichtheid mogelijk of voorzien. Datzelfde geldt voor de 80 meter-transportcontour uit de as van de Spoorlaan. Binnen 325 meter vanuit de as van de Spoorlaan zijn geen ontwikkelingen met niet zelfredzame personen voorzien.

Ad 4. (Nuts)voorzieningen worden, voor zover ruimtelijk relevant en niet vergunningvrij, in de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen geregeld. Parkeren wordt alleen toegestaan behorend bij het MBV en het garagebedrijf en niet als zelfstandige functie. Er is een begripsomschrijving opgenomen van 'garagebedrijf'; tezamen met de aangegeven oppervlaktematen en bouwhoogten is de invulling van deze functie voor de wijzigingsbevoegdheid voldoende bepaald.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 4.

Reclamant citeert 'artikel 23: Wro-zone – wijzigingsgebied 2' uit de planregels en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van de met een wijzigingsbevoegdheid te realiseren nieuwe LPG-tankstation aan de Bennebroekerweg/Spoorlaan uit de plantoelichting.

Reclamant wijst er op dat het bedoelde wijzigingsgebied op een afstand van ca. 15 meter van de spoorlijn ligt.

Opgemerkt wordt dat ten onrechte het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in het bestemmingsplan ontbreekt; de implicaties daarvan zijn niet onderzocht.

De aanwijzing van de Spoorlaan voor vervoer van gevaarlijke stoffen zal beperkingen geven voor huidig en toekomstig gebruik van gronden en bouwwerken langs deze weg. Het recht op indiening van planschade wordt voorbehouden.

Het college van burgemeester en wethouders handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Het vestigen van een motorbrandstoffenverkoop punt op bedrijventerrein De President bleek een aantal jaren geleden niet door de gemeente te worden gefaciliteerd. Reclamant heeft de indruk dat de gemeente de discussie wil omzeilen door de locatie voor het motorbrandstoffenverkoop punt Bennebroekerweg/Spoorlaan toe te voegen aan het bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid, in plaats van aan het aangrenzende De President. De motivering van de toekomstige functie op deze locatie ontbreekt.

Reclamant is van mening dat de wijzigingslocatie ook onder De President zou moeten vallen of tenminste onder dezelfde eisen qua beeldkwaliteit en parkmanagement. Te allen tijde moet voorkomen worden dat door het tankstation bij Bennebroekerweg/Spoorlaan de bestaande beeldkwaliteit van het bedrijventerrein negatief wordt beïnvloed.

Evenmin mag de vestiging van het tankstation tot gevolg hebben dat ook andere bedrijven met laagwaardige uitstraling zich in de omgeving van Graan voor Visch Zuid of De President zullen vestigen.

Reactie

Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) aan de gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Het spoortraject ter plaatse van het plangebied is niet opgenomen in het Basisnet Spoor, omdat het niet toegestaan is daarover gevaarlijke stoffen te vervoeren. Dit houdt verband met het verbod op vervoer van gevaarlijke stoffen door de Schipholtunnel.

Wel is onderzocht of voldaan wordt aan de (niet bindende) afstandseisen die Prorail stelt. De gronden liggen daar buiten, zodat de nabijheid van het spoor de ontwikkeling niet in de weg staat.

Het Basisnet Weg heeft betrekking op rijkswegen, en is daarom niet relevant voor het plangebied.

De vrees dat het transport van LPG over de Spoorlaan belemmeringen zal opleveren voor gevestigde of nieuwe bedrijven op De President, delen wij niet. Er zijn geen beperkingen voor (nieuw)bouw- of gebruiksmogelijkheden van de bedrijfspanden langs deze route, omdat er geen ontwikkelingen met veel personen binnen de 80 meter van de transportas mogelijk worden gemaakt en geen ontwikkelingen met niet zelfredzame personen binnen de 325 meter.

Een bedrijventerrein kent een lage persoonsdichtheid. Het groepsrisico zal aldus lager uitkomen dan bij de route langs het station. Overigens zal ook het bestaande MBV in Graan voor Visch Zuid, gevestigd aan de Van Heuven Goedhartlaan, via de Spoorlaan worden bevoorrad als de aansluiting van de A4 op de Bennebroekerweg gereed is. Die bevoorrading vindt nu via de Van Heuven Goedhartlaan plaats.

Ook binnen de maximale GR-contour (150 meter) van het geprojecteerde vulpunt van de nieuwe LPG-tank, voor zover gelegen buiten het plangebied Graan voor Visch Zuid en de wijzigingslocatie, zijn geen ontwikkelingen of activiteiten met een hoge persoonsdichtheid of niet zelfredzame personen planologisch mogelijk of voorzien.

Noch voor bestaande planologische mogelijkheden op De President, noch voor eventuele voorziene ontwikkelingen daarbuiten doen zich derhalve beperkingen voor wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid om een MBV aan de Bennebroekerweg te faciliteren.

In het vigerende bestemmingsplan voor De President zijn geen verkooppunten voor motorbrandstoffen toegestaan. Het plangebied van De President behoort ook niet tot de zoeklocaties die op basis van de criteria uit de nota 'Locaties motorbrandstofverkooppunten' uit 2008 zijn geselecteerd. De locatie nabij de Spoorlaan/Bennebroekerweg wel.

Zoals in een eerdere reactie op een zienswijze (2) al werd vermeld, zijn daarbij de in genoemde nota opgenomen beleidsuitgangspunten gehanteerd :

1. Er moeten voldoende tankstations in de gemeente aanwezig zijn om de voertuigen van bewoners en bedrijven van brandstof te kunnen voorzien;
2. Aan de rijkswegen zijn de tankstations gericht op (inter)nationaal en regionaal verkeer, aan provinciale wegen op regionaal en lokaal verkeer. En tankstations aan gemeentelijke wegen en in stedelijke gebieden zijn in principe gericht op lokaal verkeer. De nieuwe locaties moeten daar op afgestemd worden.
3. Grote tankstations met LPG (en service) dienen bij voorkeur aan uitvalswegen gelokaliseerd te worden, nadrukkelijk niet meer in stedelijke gebieden.
4. Tankstations zonder LPG - vaak onbemand - kunnen behalve aan uitvalswegen ook aan de rand van stedelijke gebieden gerealiseerd worden, in principe niet in woongebieden, maar bij voorkeur op bedrijventerreinen.
5. Veiligheid en leefbaarheid staat voorop bij de keuze van een nieuwe locatie.
6. Nieuwe locaties dienen toekomstgericht te zijn, ruimtelijk, maar ook ten aanzien van duurzaamheid en alternatieve brandstoffen.
7. De architectuur van het tankstation zal moeten passen in de omgeving.

Ten aanzien van dat laatste criterium wordt opgemerkt dat de wijzigingslocatie valt onder het reguliere welstandregime. Bij welstandstoetsing zal de omgeving in beschouwing genomen worden.

Het deelnemen aan een parkmanagementvereniging kan alleen op vrijwillige basis geschieden. Dit kan niet door de gemeente worden afdwongen.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

- In 1993 is bouwvergunning verleend voor het realiseren van een kantoor met een bedrijfsgebouw ten behoeve van een nutsbedrijf op Diamantlaan 15. Het kantoor is in verhouding tot de bedrijfsruimte waar het bij hoort groter dan in het ontwerpbestemmingsplan volgens de bestemming Bedrijventerrein toegestaan, met een verhouding van 30% : 70 %. Daarom wordt voorgesteld op de kantooruimte alsnog de functieaanduiding 'kantoor' aan te brengen, en de planregels daarop aan te passen.
- De bouwhoogte voor de bedrijfsbebouwing grenzend aan de (noord)hoek Diamantlaan / Opaallaan is in het ontwerpbestemmingsplan conform het vigerende bestemmingsplan bepaald op maximaal 12 meter. Dit is de standaardhoogte voor bedrijfsbebouwing in Graan voor Visch Zuid. De overige bebouwing in dit kwadrant tussen de Opaallaan en de Diamantlaan rondom de centrale groenzone heeft evenwel een vigerende maximale bouwhoogte van 18 meter. Met deze hogere bebouwing (en deels ook een ruimere functie dan alleen bedrijven) wordt in stedenbouwkundige zin het 'hart' van het bedrijventerrein geaccentueerd, hetgeen de oriëntatie binnen het gebied benadrukt. Tevens presenteert dit hogere centrale deel van Graan voor Visch Zuid zich naar de van Heuven Goedhartlaan.
Omdat het onderhavige kwadrant tussen de Opaallaan en de Diamantlaan aldus als stedenbouwkundige eenheid gezien wordt, is de bouwhoogtebeperking voor drie percelen die daarbinnen liggen niet redelijk. Daarom wordt voorgesteld de maximum bouwhoogte van de bouwvlakken bij Diamantlaan 25, 27 en 29 door aanpassing van de bouwaanduiding op de verbeelding alsnog vast te stellen op maximaal 18 meter.
- Geconstateerd is dat de bestemming 'Verkeer' voor de gronden tussen Hoofdweg 862 en Hoofdweg 856 een erftoegangsweg betreft. Juister is het deze te betrekken in de bestemming 'Maatschappelijk' van de aangrenzende gronden. Daarom wordt voorgesteld de bestemming 'Verkeer' ter plaatse te wijzigen in 'Maatschappelijk', zonder bouwmogelijkheden.

Wat mag het kosten ?

Het bestemmingsplan voorziet niet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen. Verplicht kostenverhaal is derhalve in het kader van deze procedure niet aan de orde.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

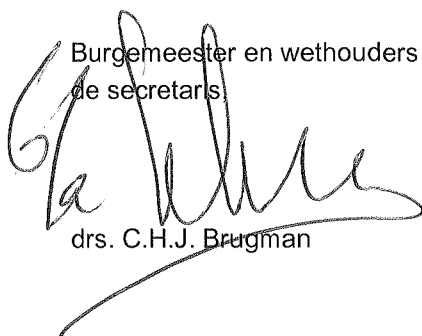
Overige relevante informatie

De regelingen in dit bestemmingsplan voldoen aan het externe veiligheidsbeleid.

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

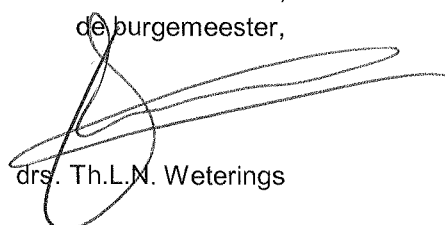
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris



drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

-Bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuid'
-Zienswijzen

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.



Bestemmingsplan

Hoofddorp Graan voor Visch Zuid

toelichting
april 2013



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en naamgeving	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	1
1.3. Doel en planvorm.....	2
1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen.....	2
1.5. Planproces.....	2
1.6. Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE	4
2.1. Ruimtelijke structuur	4
2.2. Functionele structuur	5
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	8
3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	8
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....	10
3.3. Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED.....	20
4.1. Planvorm.....	20
4.2. Ruimtelijke structuur	20
4.3. Functionele structuur	21
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	23
5.1. Bodem	23
5.2. Water	24
5.3. Cultuurhistorie en archeologie	27
5.4. Flora en fauna.....	27
5.5. Luchthavenindelingbesluit	31
5.6. Bedrijven en milieuzonering	32
5.7. Licht- en geurhinder.....	33
5.8. Geluid	34
5.9. Luchtkwaliteit	36
5.10. Externe veiligheid.....	38
5.11. M.e.r.-procedure.....	39
5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie	42
HOOFDSTUK 6: Uitvoerbaarheid.....	43
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
HOOFDSTUK 7: Juridische aspecten	44
7.1. Opzet regels en planverbeelding.....	44
7.2. Inleidende regels	44

7.3.	Bestemmingsregels	44
7.4.	Algemene regels.....	46
7.5.	Overgangs- en slotregels	46
7.6.	Handhaafbaarheid	47

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en naamgeving

Het plangebied "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid" is één van de plangebieden die in het kader van de wettelijke herziening bestemmingsplannen prioriteit heeft. Het betreft het bedrijventerrein Hoofddorp Graan voor Visch Zuid. Daarnaast behoort het tracé van de Schipholspoorlijn/HSL tot dit plan.

Er gelden voor het gebied ondermeer nog plannen uit 1990 en 1993.

De naam van dit bestemmingsplan is **Hoofddorp Graan voor Visch Zuid**. Op *ruimtelijkeplannen.nl* zal het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar zijn. De digitale kaart met de geometrisch bepaalde planobjecten, regels en bijlagen staan in het GML-bestand: NL.IMRO.0394.PBGhfdgrvoorvischz-C001.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingplangebied omvat het bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid en wordt globaal begrensd door de Van Heuven Goedhartlaan, de Spoorlaan, bedrijventerrein De President en de Hoofdvaart. Daarnaast is het tracé van de Spoorlaan en de spoorlijn tussen de Geniedijk en de Bennebroekerweg in het plan opgenomen.



Figuur 1.1 begrenzing plangebied

1.3. Doel en planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader. Enerzijds leidt dit tot een conserverende regeling voor reeds gerealiseerde bestemmingen, anderzijds zullen diverse ontwikkelingen (o.a. voorzieningen, woningen, dienstverlening, horeca) mogelijk worden gemaakt via verschillende flexibiliteitsbepalingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding en een niet-juridisch bindende toelichting. Op de verbeelding worden de gronden binnen het plangebied voorzien van een bestemming waarvan in de regels wordt aangegeven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden daar gelden. In de toelichting wordt onderbouwd waarom de gronden voorzien zijn van die specifieke bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden.

1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen

Het bestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid" vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Hogesnelheidslijn Zuid en Autosnelweg A4	30-03-2000	11-07-2000
Hoofddorp A4 zone West	01-07-2004	19-12-2006
Hoofddorp Graan voor Visch Zuidwest	30-10-2003	14-02-2004
Hoofddorp Graan voor Visch Zuid	22-02-1990	10-07-1990
Hoofddorp Graan voor Visch Zuid II	17-12-1992	08-06-1993
Landelijk Gebied	24-11-1988	11-07-1989
Schipholspoorlijn	01-02-1979	08-04-1980
Zuidtangent reconstructies	29-10-1998	01-06-1999

Alsmede de overkoepelende regelingen:

- Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling (GS, 2004);
- Bestemmingsplan Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie (GS, 2002);
- Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen (GS, 1990);
- Besluit Aanvulling/Aanpassing van uitwerkingsplanvoorschriften en bestemmingsplanvoorschriften (GS, 1988);
- Paraplubestemmingsplan sexinrichtingen (GS, 06-02-01).

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt gevoerd met het Rijk, de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland

en, afhankelijk van de ligging van een bestemmingsplangebied, met buurgemeenten. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

Na verwerking van de binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg leggen burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na het aflopen van de termijn van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Historie

Hoofddorp is in haar oorsprong te karakteriseren als typisch polderdorp, waarbij het ruimtelijk plan zich laat samenvatten als 'Kruisdorp'.

Graan voor Visch Zuid ligt ten zuiden van het oorspronkelijke dorp en grenst aan de woonwijk Graan voor Visch, de eerste grootschalige uitbreidingswijk van Hoofddorp.

Beeldkwaliteit

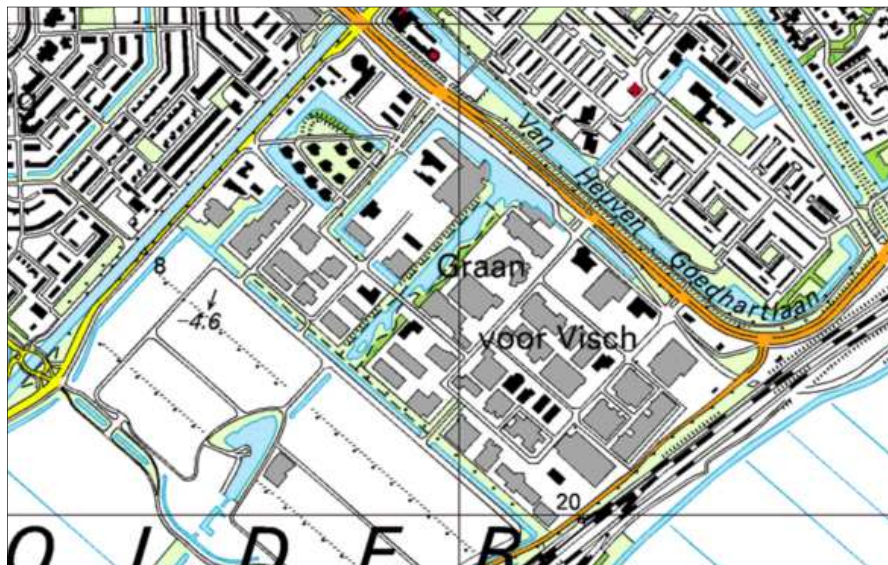
De ruimtelijke structuur kan het best worden omschreven aan de hand van de volgende structurerende elementen:

- Lijnen, zorgend voor structuur, verbinding en oriëntatie
- Gebieden, gericht op verblijven en identiteit
- Plekken, zorgend voor beeldbepalende herkenning

Graan voor Visch Zuid wordt strak begrensd door verkeerskundige lijnen; de Van Heuven Goedhartlaan, Hoofdweg, Jacobus Spijkerdreef en de Spoorlaan.

Intern vormt de wegenstructuur een helder lijnenpatroon, met de Parellaan, Diamantlaan, Opaallaan en Robijnlaan als hoofdonsluiting. De aansluitingen met de Van Heuven Goedhartlaan vormen belangrijke oriëntatiepunten.

De Smaragdlaan, Saffierlaan en Jadelaan zijn onderlinge dwarsverbindingen, waarbij de Jadelaan aan de Hoofdweg aansluit.



Figuur 2.1 Wegenstructuur

De centrale groenzone, die van noord naar zuid dwars door het gebied loopt is een belangrijke lijn die aansluit op de groenstructuur van Graan voor Visch en De President.

De ruimtelijke structuur zorgt tezamen met de verschillen in functies van de bebouwing voor een globale onderverdeling in deelgebieden met bedrijven ten oosten van de groenzone en in de zuidwesthoek. Rondom de Jadelaan zijn er onderwijsinstellingen op het kruispunt van de interne groenzone met de Van Heuven Goedhartlaan en woonfuncties aan de westzijde. De bebouwing in de zone aan de Hoofdvaart is van een andere ruimtelijke structuur en schaal dan op het bedrijventerrein zelf.

Een aantal bijzondere plekken maakt de ruimtelijke opbouw compleet. Die plekken liggen aan de Hoofdweg en de Van Heuven Goedhartlaan of op de hoek daarvan, zoals de maatschappelijke voorziening ProBiblio. Verder opvallend is de Challenge 2.0 (discotheek), het MBO College Airport (voormalig Nederlands Luchtvaart College), boerderij Henderikskamp (monument) en de nieuwe bebouwing voor dagopvang (voormalig logiesgebouw).



Figuur 2.2 Kruispunt van de interne centrale groenzone

2.2. Functionele structuur

Het gebied is grotendeels te kenmerken als bedrijventerrein met aan de oostkant begrensd via een spoorweg. Naast bedrijfsfuncties omvat het gebied kleine en middelgrote kantoren, maatschappelijke c.q. onderwijsvoorzieningen, woonfuncties en een horecavoorziening met discotheek.

Bedrijven

Het grootste deel van de gronden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan omvat bedrijfsfuncties.

Op het bedrijventerrein zijn opvallend veel (verhuur)autobedrijven en bedrijven die daaraan gelieerd zijn aanwezig. Aan de Van Heuven Goedhartlaan is tevens een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg gevestigd (Shell station).

Kantoren

Voor het terrein gelegen aan de Van Heuven Goedhartlaan tussen de vestiging van ProBiblio en het MBO College Airport staan drie kantoorgebouwen met een eigen gezamenlijk parkeerterrein.

Verder staan op de strook langs de Hoofdvaart 3 kantoorvilla's. Er is hier sprake van een gezamenlijk(e) parkeerterrein en ontsluiting.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn een viertal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Op de hoek van de Hoofdweg en de Van Heuven Goedhartlaan, tegenover het politiebureau is een vestiging van ProBiblio. ProBiblio verzorgt voor de openbare bibliotheken in Noord en Zuid-Holland diverse ondersteunende en faciliterende activiteiten.

Op het perceel van Hoofdweg nr. 856, was in een voormalige boerderij, genaamd Ida's Hoeve, een logeershuis gevestigd van de Stichting "Ons Tweede Thuis" voor mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking. Hier komt nu een woon- en zorgcentrum voor gehandicapten van dezelfde stichting.

Ten zuiden van het Logeershuis is kinderdagverblijf "Twinkel" gevestigd. Deze vestiging is bestemd voor opvang van kinderen van 0 tot 4 jaar.

Verder is er ten zuiden van het kinderdagverblijf langs de Hoofdweg een terrein met een grootte van 0,72 ha, waar een vestiging van Edubouw zit. Het gaat hier om een door het bedrijfsleven opgericht opleidingsinstituut voor timmerlieden, metselaars en dergelijke.

Onderwijsvoorzieningen

In het noordelijk deel van het plangebied is op een terrein van circa 2,96 ha. een schoolgebouw met hangar van het MBO College Airport. Het MBO College Airport maakt deel uit van de Stichting Regionaal Opleidingen Centrum Amsterdam e.o. (ROC). Naast dit terrein bevindt zich nog een commerciële opleiding voor piloten van het CAE.

Wonen

In de directe nabijheid van het MBO College Airport is een geconcentreerde vorm van studentenhuisvesting aanwezig. In een campusactige situatie staan hier 10 woontorens van 6 bouwlagen.

Op het perceel aan de Hoofdweg nr. 836 ligt een voormalige agrarische bedrijfswoning, die nu uitsluitend voor het wonen wordt gebruikt. Het betreft de voormalige boerderij Henderikskamp, een pand met cultuurhistorische waarde dat op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst.

Nabij de aansluiting van de Jadelaan op de Hoofdweg Oostzijde worden momenteel naast de bestaande 3 kantoortorentjes 2 woongebouwen ontwikkeld.

Horeca

Op het perceel aan de Diamantlaan nr. 2 is een horecavoorziening in combinatie met een discotheek. Nadat de 'oude' discotheek Challenge hier failliet is gegaan, is sinds 2009 de Challenge 2.0 van start gegaan.

Verkeer en vervoer

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Opaallaan, de Diamantlaan en de Parellaan die vanaf de Van Heuven Goedhartlaan in zuidelijke richting lopen. In mindere mate heeft de Hoofdweg oostzijde een ontsluitingsfunctie. De Jadelaan heeft twee aftakkingen naar het ten zuiden van het plangebied gesitueerde, bedrijventerrein De President.

De ontsluiting van het plangebied door openbaar vervoer geschied door de Zuidtangent, een hoogwaardige openbaarvervoerlijn waarvan een halte nabij het MBO College Airport is gesitueerd. Daarnaast hebben verschillende buslijnen een halte op de Hoofdweg oostzijde. Het NS-station Hoofddorp ligt op een afstand van ongeveer 500 meter van het plangebied.

In oostwest richting loopt er een fietsroute over de Van Heuven Goedhartlaan. Aan beide zijden van de Opaallaan zijn fiets en voetpaden om het MBO College Airport de campus te bereiken. Over het terrein van de campus is verder een fietsverbinding van de Hoofdweg oostzijde naar het MBO College Airport. Dit is tevens de verbinding met het centrum van Hoofddorp.

Spoorwegdoeleinden

Aan de oostkant van Graan voor Visch zuid loopt de Spoorlaan en het tracé van de Schipholspoorlijn /HSL.

Groen en water

Er zijn verspreid door het plangebied waterpartijen gesitueerd, welke mede met de groenvoorzieningen bijdragen tot het representatieve karakter van het plangebied.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.



Figuur 3.1 Kaart uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Hiervoor moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Dan zal het Rijk haar verantwoordelijkheid nemen. Met name gaat het dan om een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports (w.o. Schiphol), brainport en greenports; of over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed; of over het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, water en de bescherming van gezondheid van inwoners. Concreet betekent dit onder meer dat het Rijk een separate AMvB 'grondreservering parallelle Kaagbaan Schiphol' gaat opstellen.

Mainport Schiphol is een nationaal belang

Het eerste nationaal belang is: Een excellent en internationaal bereikbaar

vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren

Vanwege deze concentratie en de nationale baten die daarmee gemoeid zijn, wil het Rijk in de internationaal bereikbare stedelijke regio's -waaronder de Metropoolregio Amsterdam- extra inzetten op versterking van de concurrentiekracht. Hiervoor wordt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak ingezet. Het Rijk zal prioriteit geven aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). Het stimuleren van gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (zoals Zuidas en Schiphol-Almere) zet het Rijk door.

De rijksverantwoordelijkheid voor deze regio heeft ook te maken met de programmering van de woningbouw. In tegenstelling tot andere regio's zal het Rijk in de stedelijke regio's rond de mainports afspraken maken over de woningbouw. In deze stedelijke regio's worden de bestaande verstedelijkingsafspraken onderdeel van de integrale aanpak voor deze gebieden.

Structuurvisie en Bestemmingsplan

Het Rijk gaat voor de Metropoolregio Amsterdam, waaronder ook Hoofddorp Graan voor Visch Zuid valt een structuurvisie opstellen. Dit om de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen te versterken. In deze Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH) wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod.

Het Rijk zal bestemmingsplannen (tijdens de vaststellingsprocedure) niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan ze aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

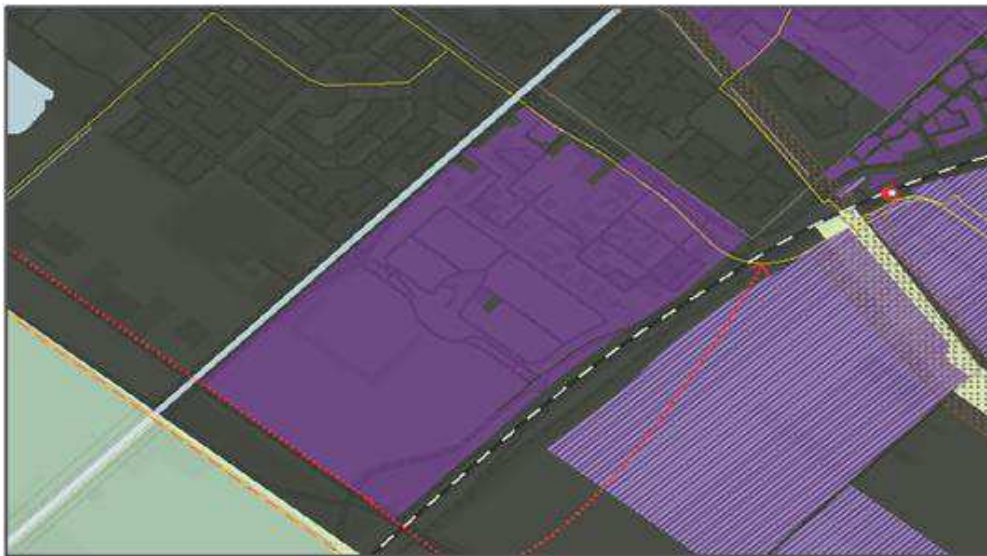
3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het hele plangebied van Hoofddorp Graan voor Visch Zuid opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Met uitzondering van enkele percelen langs de hoek van de Hoofdweg en de Van Heuven Goedhartlaan is Graan voor Visch Zuid aangewezen als vastgesteld bedrijventerrein (donker paars) (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

3.2.2. Provinciale verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het

opnemen van een voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003/2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtname van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid is alleen het in de verordening opgenomen aspect bestaand bebouwd gebied (art. 19) bindend. Het gehele plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied (zie figuur 3.3). De functies van bedrijventerrein en spoorlijn passen zodoende binnen de kaders van de verordening.



Figuur 3.3 Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2040

3.2.3. Economische Agenda 2012-2015 Noord-Holland

De Economische Agenda is door Gedeputeerde Staten op 8 november 2011 vastgesteld en bevat het economische beleid van de provincie voor de komende vier jaar. De hoofddoelstelling is het verbeteren van de (internationale) concurrentiepositie van Provincie Noord-Holland. Een van de thema's die hieraan moet bijdragen is het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven op werklocaties. Dat wil de provincie bereiken door:

1. Een zorgvuldige planning van nieuwe terreinen en het efficiënt benutten van de bestaande terreinen. Voorwaarden voor zo'n zorgvuldige planning zijn gesteld in de provinciale structuurvisie (SER-ladder).
2. De doelstellingen van de provincie ten aanzien van herstructurering van bedrijventerreinen zijn in 2009 vastgesteld en opgenomen in het Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP). De totale doelstelling van het PHP is herstructurering van 870 ha in de periode 2009-2013.
3. Regionale samenwerking: regionale samenwerking staat centraal in het provinciaal bedrijventerreinenbeleid en is in Noord-Holland al ver gevorderd.
4. De Verzakelijking: verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een professionele en

gebiedsgerichte aanpak, via een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders) in samenspraak met overheden.

De thema's uit de agenda zijn verder geconcretiseerd in ondermeer Plabeka en de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer.

3.2.4. Plabeka

Haarlemmermeer werkt in de Metropoolregio Amsterdam samen in Plabeka. In juni 2011 hebben bestuurders van gemeenten, stadsregio en provincies uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) commitment gegeven aan de Uitvoeringsstrategie 2010 – 2040 van Plabeka. De aanpak moet de economische toppositie van de MRA in Europa versterken. Het doel van de uitvoeringstrategie is om 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, 1,5 miljoen m² aan bestaande kantoren duurzaam te herontwikkelen en nog eens 1,5 miljoen m² aan incurante kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken voor andere functies. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om in de periode tot 2040 van het planaanbod van nieuwe kantoren 1,9 miljoen m² te schrappen en meer dan 500 ha aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen te bevriezen. Er wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Ook zijn scherpe keuzes nodig over nieuwe ontwikkelingen in de MRA. Zuinig en duurzaam ruimtegebruik staan daarbij hoog in het vaandel. Samenwerking met private partijen is hierbij noodzakelijk en onmisbaar. De overheid wil initiatieven vanuit de markt optimaal faciliteren. Het college van B&W van Haarlemmermeer heeft in dit kader op 8 mei 2012 de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (ontwerp)

Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat iedere gemeente in een of meer structuurvisies haar ruimtelijk beleid moet vastleggen. De al eerder door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie Haarlemmermeer is het vertrekpunt voor de strategie achter de structuurvisie. Hierbij is aandacht voor zowel de ruimtelijk-fysieke inrichting als voor de sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke inrichting. De ambities, de langetermijnvisie op Haarlemmermeer en grote maatschappelijke opgaven vormen tezamen de contouren van de structuurvisie. De structuurvisie wordt daarna (ruimtelijk) verder geconcretiseerd in ondermeer de deelstructuurvisie voor Hoofddorp en bestemmingsplannen.

3.3.2. Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 (voorontwerp)

De structuurvisie Haarlemmermeer is ruimtelijk geconcretiseerd in de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Het voorontwerp hiervan is in januari 2012 door het college vastgesteld. De deelstructuurvisie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkeling van Hoofddorp.

De 10 grote opgaven in de deelstructuurvisie zijn als volgt benoemd:

1. bouwen van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers,
2. voorzieningen realiseren die passen bij de veranderende behoeften,
3. herstructureren en transformeren van oudere bedrijven en sportgebieden,
4. bereikbaarheid garanderen door scheiden lokaal van regionaal verkeer
5. fiets- en openbaar vervoer-infrastructuur verbeteren,
6. het centrum op een logische en toekomstgerichte wijze bereikbaar houden,
7. koppelen van het werkgebied ten oosten van het spoor aan het centrum en het woongebied aan de westzijde van het spoor,
8. versterken en combineren van groen, water en ecologie met routes,
9. identiteit en herkenbaarheid van Hoofddorp verbeteren, en
10. van Hoofddorp een klimaatbestendige en klimaatneutrale plaats maken;



Figuur 3.4 Uitsnede Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030

Op langere termijn beperkte transformatie van bedrijventerrein Graan voor Visch-Zuid.

In de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 is het bedrijventerrein deels aangewezen als Woningbouw ontwikkelgebied (zie figuur 3.4). Op de langere termijn wordt een beperkte transformatie van bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid als mogelijkheid voorzien. De reden hiervoor is dat Graan voor Visch Zuid grotendeels buiten de 20 Ke ligt, waardoor woningbouw tot de mogelijkheden behoort. "Het ligt bovendien aan een belangrijke overstaphalte van de Zuidtangent, met een directe verbinding met Schiphol. Het westelijk deel van dit bedrijventerrein heeft een gemengde functie van bedrijven, voorzieningen,

kantoren, opleidingsinstituten en wonen. In dit deel zou waar mogelijk meer wonen toegevoegd kunnen worden. Voor bedrijven is in de toekomst voldoende ruimte op het nieuwe bedrijventerrein ACT A4-zone west."

3.3.3. Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer

Op 8 mei 2012 is door het college de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld. Door middel van deze strategie wil de gemeente een gezond evenwicht creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan de vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze is de gemeente in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden. Daarnaast wordt beoogd de kwaliteit van bestaande locaties behouden en versterken. Dit geldt voor zowel de kantorenmarkt als voor de bedrijventerreinen. Met de strategie wordt voor de Metropoolregio Amsterdam en daarbinnen Haarlemmermeer ingezet op vier opgaven:

1. De positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijventerreinen koesteren en versterken
We zetten in op kansrijke clusters en locaties en via marketing en acquisitie promoten we onze werklocaties.
2. Meer evenwicht creëren tussen vraag en aanbod naar werklocaties
We hebben samen met de regio afspraken gemaakt over de programmering van kantorenlocaties en bedrijventerreinen en gaan selectief om met het ontwikkelen en in productie nemen van nieuwe kantoorlocaties en bedrijventerreinen.
3. Aanpak van de leegstand van kantoren
We nemen maatregelen om de leegstand van kantoren aan te pakken en hebben een strategie per locatie opgesteld.
4. Herstructurering van bedrijventerreinen
We continueren de herstructurering van bedrijventerreinen en hebben een strategie per locatie opgesteld.

In de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer is het bedrijventerrein van Graan voor Visch Zuid getypeerd als 'balansgebied'. Balansgebieden zijn en blijven belangrijke kantoorlocaties voor de regio, maar hebben qua massa hun maximum bereikt. Aangezien de ruimtebehoefte in de toekomst gering is, is het onverstandig de kantorenvorraad op deze locaties verder toe te laten nemen. Dit zou tot onnodige concurrentie leiden en ten kosten kunnen gaan van andere kantoorlocaties. Hoewel kwantitatief verdere ontwikkeling uitgesloten is, is een focus op de kwalitatieve ontwikkeling op deze locaties wel van belang. Graan voor Visch-Zuid heeft een multifunctioneel karakter. Het terrein is zowel per auto als per openbaar vervoer goed te bereiken; er is een halte van de Zuidtangent aanwezig. Naast herontwikkeling is ook transformatie van belang in de balansgebieden. Hoewel de leegstand in balansgebieden doorgaans relatief beperkt is, dient in samenspraak met marktpartijen actief ingezet te worden op het onttrekken van de leegstaande, incurante kantorenvorraad door sloop of transformatie.

3.3.4. Verkeer en vervoerbeleid

De gemeente Haarlemmermeer werkt aan een nieuw beleidsplan voor verkeer en vervoer. Het plan met de werktitel 'Deltaplan Bereikbaarheid' is gericht op een optimale doorstroming in de polder, een goede regionale bereikbaarheid, het verbeteren van de verkeersstructuur en ontsluiting van de kernen, een verdere ontwikkeling van het HOV-netwerk en verbetering van de verkeersveiligheid.

Het plan zal bereikbaarheid breed benaderen en extra aandacht schenken aan de uitvoerbaarheid van mobiliteitsbeleid. Naast automobilititeit dragen alle andere modaliteiten bij aan een optimale doorstroming in de polder.

3.3.5. Horecabeleid

In het gemeentelijke integrale horecabeleid, dat door de raad in juni 2009 is vastgesteld, gaat de gemeente werken aan passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden en een gezond investering- en ondernemingsklimaat voor de horecasector binnen de gemeente. Besloten is om het beleid met betrekking tot ondersteunende horeca voort te zetten en in de te actualiseren bestemmingsplannen de volgende horecacategorieën te benoemen:

1. ondersteunende horeca;
2. alcoholvrije horeca;
3. horeca met een drank- en horecaverunning;
4. overige/bijzondere horeca.

Dit moet leiden tot een toekomstig passend horeca-aanbod nabij leef-, werk- en recreatiegebieden. Het gemeentelijk horecabeleid is met name gericht op het verbeteren van de horecamogelijkheden in de bestaande kernen van Haarlemmermeer.

Het gemeentelijk horecabeleid is met name gericht op het verbeteren van de horecamogelijkheden in de bestaande kernen van Haarlemmermeer en is daarmee niet expliciet gericht op de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt. De algemene beleidslijnen voor kantoor-/bedrijventerreinen ten aanzien van ondersteunende horeca (maximaal 150 m² bvo) gelden ook voor het bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid. De bestaande horeca in de discotheek de Challenge 2.0 betreft horeca in categorie 3. Het betreft hier horeca die een drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde (hoogdrempelige) horeca-inrichtingen met een D&H-vergunning (schenken alcohol voor consumptie ter plaatse).

3.3.6. Detailhandelsbeleid

In mei 2009 is de Integrale nota Detailhandelsbeleid 2009 vastgesteld. In de gemeente Haarlemmermeer moet goed gewoond, gewerkt en gerecreëerd kunnen worden. De detailhandelsector vervult daarbij belangrijke maatschappelijke taken.

Het doel van het gemeentelijk integraal detailhandelsbeleid is om kwantitatief en kwalitatief passende winkelveorzieningen voor de burgers en bezoekers alsmede een gezond ondernemersklimaat voor winkeliers te creëren.

Het uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid is dat:

- het is afgestemd op zowel de klantmarktwensen als het beleid van de andere gemeentelijke taakvelden en het beleid van de provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam;
- de bestaande winkelstructuur waar mogelijk wordt gehandhaafd en/of versterkt;

- ruimte wordt geboden aan de dynamiek in de detailhandelsector (die inspeelt op verandering van de samenleving in het algemeen en het bedrijfsleven in het bijzonder). De gemeente verwacht van ondernemers dat zij zorg dragen voor voldoende parkeren en bevoorrading op eigen terrein;
- de nota kan dienen als toetsingskader voor de beoordeling van ontwikkelingsvragen vanuit de markt en als planningdocument voor de uitwerking van het structuurplan Haarlemmermeer, aandachtsgebieden, deelplannen, projecten en actiepunten (op het gebied van bijvoorbeeld economie, planvorming, verkeer, beheer, handhaving, etc.);
- deze integrale nota detailhandel in 2013 wordt geactualiseerd. De implementatie van het beleid wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld.

Verkoop/handel en detail op kantoor-/bedrijventerreinen

Op kantoor- en bedrijventerreinen staat de gemeente geen zelfstandige detailhandel toe. De gemeente wil niet dat ondernemers hun pand(en) op bedrijventerreinen gebruiken (in gebruik gegeven of laten gebruiken) voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen. Door middel van een ontheffing (om bijvoorbeeld hinder te voorkomen) wordt detailhandel slechts bij uitzondering toegestaan. In de regels wordt zelfstandige detailhandel in het algemeen uitgesloten.

3.3.7. Woonbeleid

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is voortaan 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- Programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: Het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- Samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- Het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

3.3.8. Groen en recreatie in Haarlemmermeer (2007)

In augustus 2007 is de beleidsnota 'Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden' verschenen. Daarin zijn de beleidsplannen voor de toekomst vastgelegd. De gemeente wil vóór 2014 nog 1.100 ha aan groengebieden realiseren. Daarnaast moeten er meer routes en verbindingen naar en door het groen komen, een grotere variatie in groengebieden, maar ook een betere balans tussen rood, groen en blauw.

Alhoewel voorliggend bestemmingsplan niet is gericht op het tot stand brengen van recreatiemogelijkheden, is wel rekening gehouden met de beoogde balans tussen rood,

groen en blauw. De karakteristieke groene bermen aan weerszijden van de rijbanen dienen te worden gehandhaafd en in principe niet (verder) te worden uitgegeven voor parkeren. Derhalve wordt dit groen als structurerend op de plankaart opgenomen. De centrale groenzone in het gebied is ook karakteristiek en is een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige aansluiting op de directe omgeving.

3.3.9. Welstandsbeleid

De Welstandsnota geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. De Welstandsnota is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 5 maart 2010 in werking getreden.

In de nieuwe welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria. Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime zal de voltallige welstandscommissie een advies aan het college geven. De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.

In de Welstandsnota valt de Hoofdweg oostzijde onder het reguliere regime. Het overige gebied valt onder het beperkte regime.



Figuur 3.5 Uitsnede Welstandsnota

Een regulier welstandsregime neemt de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen;
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding;

- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap;
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's;
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden

Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk;
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

3.3.10. Milieubeleid

"Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030"

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: "In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling".

In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

Klimaatbeleid Haarlemmermeer

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd.

Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen

3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO2-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;
- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het op te richten Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED

4.1. Planvorm

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Een begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridische vereiste. De stedenbouwkundige omgeving is mede bepalend voor die begrenzing. Uitgangspunt is echter wel dat waar mogelijk ruimte wordt gegeven voor aanpassing van de bestaande situatie, dus voor flexibiliteit. Bij het bestemmen van voorzieningen wordt rekening gehouden met verschillende gebruiksmogelijkheden. Waar een mogelijke extra gebruiksmogelijkheid niet op willekeurig elke plek binnen het bestemmingsvlak gewenst is, zal het met een nadere functieaanduiding worden vastgelegd.

Daar waar in de toekomst een wijziging voorzien wordt die niet past binnen de reikwijdte van de bestemming voor de bestaande situatie en waarvoor wel kaders kunnen worden aangegeven, zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

4.2. Ruimtelijke structuur

4.2.1. Transformatie bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het regelen van gebruik en bebouwing gebaseerd op de bestaande situatie. Op dit bedrijventerrein is sprake van enige functiemenging, met name aan de westzijde door de aanwezigheid van studentenhuisvesting en van maatschappelijke voorzieningen.

Voor het westelijk deel van het plangebied wordt op termijn gestreefd naar verdergaande transformatie met een menging van wonen en werken en daarbij een kwalitatieve opwaardering door verruiming van de werkfuncties zelf. Dit is uitgangspunt in de ontwerpstructuurvisie Hoofddorp en de beleidsnota 'Kantoren- en Bedrijvenstrategie Haarlemmermeer'.

De vermenging met wonen wordt inmiddels al concreet in de zone langs de Hoofdvaart. Ook de mogelijkheden voor maatschappelijke- en onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, horeca, medisch/dienstverlening, webwinkels en bepaalde vormen van detailhandel worden met dit bestemmingsplan verruimt.

Als de besluitvorming over een initiatief voldoende is uitgewerkt wordt dit direct positief in het bestemmingsplan vertaald. Anders is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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

4.2.2. Beschermen kwaliteit openbare buitenruimte

De karakteristieke groene bermten aan weerszijden van de rijbanen dienen te worden gehandhaafd en in principe niet (verder) te worden uitgegeven voor parkeren. Derhalve wordt dit groen als structurerend op de planverbeelding opgenomen.

De centrale groenzone in het gebied is ook karakteristiek en is een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige aansluiting op de directe omgeving.

4.3. Functionele structuur

4.3.1. Bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid

De huidige bedrijven op het bedrijventerrein blijven gehandhaafd.

Het terrein waar de commerciële opleiding voor piloten van het CAE is gevestigd krijgt een maatschappelijke bestemming en de aanduiding 'bedrijf'. De bestaande bedrijven tussen de centrale groenzone de Diamantlaan krijgen een verruiming van functies met de aanduidingen 'maatschappelijk' en 'sport'.

Het bestaande kantoor aan de Diamantlaan 15 is binnend de bedrijfsbestemming als zodanig veruimd met een aanduiding 'kantoor'.

In verband met deze functieverruiming zijn de toegekende milieucategorieën voor bedrijven niet hoger dan strikt noodzakelijk. Waar geen gebruik is gemaakt van de huidige mogelijkheid voor een hogere bedrijfscategorie, is nu de bestaande lagere categorie van 2 of 3 vastgelegd. De bestaande bedrijven in de zone aan de Parellaan krijgen een milieucategorie 3.1. In de zone ten westen van de Jadelaan 11 t/m 59 bij 125 t/m 141 krijgen de bestaande bedrijven een milieucategorie 2. Aan de Opaallaan zit een metaalverwerkingsbedrijf. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 4.1

Voor het bestaande bedrijventerrein wordt uitgegaan van een maximaal bebouwingspercentage van 60% met variërend een maximale bouwhoogte van 12 tot 18 meter.

4.3.2. Benelite

Op de hoek van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van een motorbrandstofverkooppunt met LPG. Dit betreft een mogelijkheid voor hervestiging van het verkooppunt dat nu gevestigd is aan de Burgemeester Pabstlaan in Hoofddorp.

Bij het realiseren van het LPG-punt zal rekening worden gehouden met beleid voor externe veiligheid. Daarbij zal een veiligheidszone (PR-contour) met een diameter van 110 meter worden gehanteerd, bij een kleinere doorzet is deze zone 45 meter.

4.3.3. Centrale groenzone

De centrale noord-zuidgerichte groenzone is een ruimtelijk bepalend element, maar heeft geen bijpassende functie in het gebied. Het streven is om de groenzone te begeleiden door functies met een meer openbaar, recreatief of maatschappelijk karakter. Derhalve krijgt de bestemming Groen ter plaatse een functieverruiming middels een horeca-aanduiding (categorie 1) om initiatieven vanuit de markt te stimuleren.

4.3.4. The Challenge

Op het perceel van de discotheek (The Challenge) aan de Van Heuven Goedhartlaan is boven op de bestemming voor horeca een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen in de bestemmingen Bedrijf en de bestemmingen en/of functieaanduidingen Maatschappelijk en/of Sport of een combinatie daarvan in een bestemming Gemengd. Vanwege het transport van LPG over de Van Heuven

Goedhartlaan zal bij het wijzigen van de bestemming onderzoek moeten worden gedaan naar het aspect externe veiligheid. In de regels is opgenomen dat binnen het invloedsgebied van het transport van LPG geen objecten of functies met niet- of beperkt zelfredzame personen worden geprojecteerd en dat een toename van groepsrisico dient te worden verantwoord.

4.3.5. Zone Hoofdvaart

Nabij de aansluiting van de Jadelaan op de Hoofdweg Oostzijde worden twee woongebouwen gebouwd. Voor de bestaande drie kantoorvilla's aan de noordzijde is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ook naar wonen en/of dienstverlening en/of een maatschappelijke functie om te kunnen zetten.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Bodem

5.1.1. Wet- & regelgeving en beleid

Besluit bodemkwaliteit

In het Besluit Bodemkwaliteit is het landelijk beleid ten aanzien van het bodembeleid verankerd. Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Bodemkwaliteit staat in toenemende mate op de agenda bij ruimtelijke ontwikkelingsprocessen. Het gaat dan om de milieukundige bodemkwaliteit, dus de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen (bijvoorbeeld zink, koper, lood), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen. In het verleden was het streven alle verontreiniging uit de bodem te halen, zodat ze geschikt zou zijn voor alle mogelijke gebruik. Dit bleek een onbetaalbare en dus onhaalbare operatie. De afgelopen jaren heeft een omslag plaatsgevonden in het denken over bodemkwaliteit en bodemgebruik. Belangrijker dan voorheen is het de bodem goed te beheren, ook al is sprake van bodemverontreiniging.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is informatie over de bodemkwaliteit nodig. Dit is enerzijds informatie die uit de reguliere bodemonderzoeken komt, anderzijds is dit informatie over de gebieds(eigen)kwaliteit (achtergrondwaarden) en de ligging van bronnen van verontreiniging met hun invloedssfeer. Voorts moeten de beoogde bodemgebruiksvormen in het plangebied bekend zijn. Voor een afweging of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik kunnen de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit gehanteerd worden.

5.1.2. Onderzoek en conclusies

Het onderhavige bestemmingplan betreft een conserverend plan waarbij geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen bodemonderzoek nodig in het kader van de bestemmingsplanprocedure. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van de gebieden waar functiewijzigingen aan de orde zijn bekeken of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Parellaan 2 Hoofddorp

Op de locatie is in het verleden een verontreiniging met minerale olie aanwezig geweest. Er heeft een sanering plaatsgevonden, waarbij lichte verontreinigingen zijn achtergebleven. Het laatste bodemonderzoek dateert van eind 2009, waarbij geen verontreinigingen zijn aangetroffen met minerale olieproducten. Aangezien met dit bestemmingsplan hier geen verandering in bestemming optreedt, is bodemonderzoek in dit kader niet noodzakelijk.

Diamantlaan 14-16

In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Kalmthout Benzine Verkooppunt (Van Heuven Goedhartlaan 201)

Er zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen tot het laatst bekende bodemonderzoek van 2002. In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Diamantlaan 15

Is oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is in het grondwater een matige verontreiniging met chroom aangetroffen. Doordat er momenteel geen wijziging in de bestemming plaats vindt, is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Diamantlaan 27

In de ondergrond zijn matige verontreinigingen aangetroffen met minerale olie en PAK. De provincie Noord-Holland heeft uitgesproken dat er geen actuele risico's worden verwacht, en nader onderzoek niet plaats hoeft te vinden. In het kader van het bestemmingsplan is nader onderzoek ook niet noodzakelijk, er vindt geen wijziging in bestemming plaats.

Spoorlijn/Spoorlaan

Op het tracé van de spoorlijn hebben verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Door de gelijkblijvende bestemming is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Benelite Benzine Verkooppunt (hoek Bennebroekerweg en de Spoorlaan)

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2011. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de boven- en ondergrond en de waterbodem zijn geen verontreinigingen aangetoond.

5.2. Water

5.2.1. Wet- & regelgeving en beleid

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In dit plan geeft het hoogheemraadschap aan wat haar ambities zijn voor de planperiode 2010 – 2015 en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven

en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma.

De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

5.2.2. Inventarisatie

De bedrijventerreinen President en Graan voor Visch zuid zijn één peilvak. De stedelijke waterkwaliteit is hier de beste van heel Haarlemmermeer, deels doordat er geen brakke kwel is en deels doordat er veel natuurvriendelijke oevers zijn. Er heeft zich een soort evenwichtspeil ingesteld. Er spelen in het gebied geen knelpunten.

5.2.3. Conclusie

In het bestemmingsplan is het van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatergangen een passende bestemming krijgen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per brief d.d. 9 augustus 2012 een positief wateradvies afgegeven.

5.3. Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1. Wet- & regelgeving en beleid

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed. Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.

Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om verstering van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

5.3.2. Onderzoek

Archeologie

In het plangebied komen geen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is een MIP-object gelegen. Het gaat hier om een voormalige boerderij aan de Hoofdweg (Henderikskamp). MIP staat voor Monumenten inventarisatieproject. MIP-objecten zijn niet wettelijk beschermd maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden.

Er zijn geen rijksmonumenten binnen het plangebied gelegen.

5.3.3. Conclusie

Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 10.000 m² en groter.

De huidige bestemming op de locatie van boerderij Henderikskamp blijft gehandhaafd en ontwikkelingen zijn hier niet voorhanden waardoor verder onderzoek niet noodzakelijk is.

5.4. Flora en fauna

5.4.1. Wet- & regelgeving en beleid

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde planten- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en Faunawet (soortenbescherming). Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en

het Structuurschema Groene Ruimte. De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG en 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die gericht zijn op de bescherming van de leefgebieden van deze vogels.

De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moet als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn (EU-richtlijn 92/43/EEG) worden de speciale beschermingszones direct, zonder toetsing van de EU, door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Flora- en Faunawet.

Tussen beide richtlijnen bestaat een belangrijke koppeling, aangezien voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn namelijk het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing is. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of wanneer in een gebied een bepaald percentage van de Europese populatie voorkomt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en Faunawet is een raamwet en werkt volgens het 'nee-tenzij'- principe. Alle fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen diersoorten worden aangewezen die hierop een uitzondering vormen. Beschermden plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, weg te nemen of verstoren.

Alle beschermde soorten van de Flora- en faunawet zijn opgenomen in drie tabellen: tabel 1 voor algemene soorten, tabel 2 voor overige soorten en tabel 3 voor soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn/bijlage 1 AMvB. Verder zijn alle vogelsoorten in Nederland beschermd (behalve exoten). In de volgende paragraaf wordt aangegeven of, en zo ja welke beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

5.4.2. Inventarisatie

Beschrijving aanwezige biotopen

Water

De hoofdvaart vormt aan de noordwestzijde de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Dit is een vaak snelstromend water van zeer matige (eutroof, brak) waterkwaliteit. Riet is vrijwel niet aanwezig. Door de diepe ligging en afscherming van het water door struiken is dit water voor de beleving van het gebied relatief onbelangrijk.

Tussen de Spoorlaan en de spoorlijn loopt een gedeelte van de oude Kager Tocht, met een verbreding halverwege. Ook een water dat grotendeels onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke raster van vaarten dat de polder na aanleg opdeelde in gelijkmatige stukken. De waterkwaliteit is eveneens matig (eutroof, brak).

In Graan voor Visch Zuid zelf liggen een aantal waterpartijen met een fraaie oeverbegroeiing. Deels evenwijdig aan de van Heuven Goedhartlaan, deels haaks daar op. Ten zuiden van de wijk ligt een afsluitend water.

Ook van deze wateren is de kwaliteit matig, maar toch komen er op diverse plekken mooie oeverbegroeiingen voor. De voeding voor deze begroeiingen met orchideeën, dotterbloemen enzovoort met voedselarm water komt grotendeels van de zijkant uit de oevers, en heeft vrijwel geen relatie met het oppervlaktewater!

Gebouwen en straten

De wijk bestaat voor het overgrote deel uit bedrijfsgebouwen als garages, drukkerijen en dergelijke. Ook ligt er het ROC. Langs de Hoofdvaart staan een aantal kantoorgebouwen, en daarnaast een aantal jongerenflats. Langs de van Heuven Goedhartlaan ligt een benzinestation.

Bermen en graslanden

De berm van de hoofdvaart is geheel met gras begroeid, dat jaarlijks wordt gemaaid.. Bijzondere soorten planten of dieren zijn er niet.

De oevers van de wateren in de wijk Graan voor Visch zijn juist heel rijk aan orchideeën. Zeker lager gelegen stukken grond zoals langs de serie waterpartijen midden door Graan voor Visch, zijn bezaaid met duizenden rietorchissen, gevlekt en ongevlekt. Ook staan daar andere soorten als grote ratelaar en muskusaasjeskruid, een teken dat de biodiversiteit hier groot is. Wat hoger op de oever staat brede wespenorchis. De sloot langs de Spoorlaan daarentegen is geheel verruigd met riet en dergelijke, waardoor orchideeën geen kans meer krijgen.

De stroken langs de van Heuven Goedhartlaan staan ook vol met orchideeën, waaronder de zeldzame bijenorchi.

De watergang langs de zuidrand van Graan voor Visch heeft vrij steile oevers, maar ook daar beginnen net orchideeën de kop op te steken.

De wijk kent geen grote bomen of bossen, hooguit een smalle strook met struikgewas langs de watergang dwars door Graan voor Visch.

Aanwezige en mogelijk aanwezige beschermde soorten

In Graan voor Visch zuid de volgende soorten beschermde planten aangetroffen:

Gevlekte rietorchis	Tabel II	Enkele duizenden
Ongevelekte rietorchis	Tabel II	Enkele tientallen
Bijenorchis	Tabel II	Enkele tientallen
Brede wespenorchis	Tabel I	Enkele honderden
Dotterbloem	Tabel I	Enkele exemplaren

Andere bijzondere tot zeer zeldzame soorten:

- Grote ratelaar
- Heelblaadjes
- Muskuskaasjeskruid

Vissen

Het water in de wijk en langs het spoor is in principe geschikt voor de kleine modderkruiper (tabel II) en mogelijk de bittervoorn (tabel III). Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten. De Hoofdvaart is bewoond door de meerval (tabel II).

Amfibieën en reptielen

Tijdens diverse bezoeken zijn bruine kikkers aangetroffen en meerkikkers gehoord.

Waarschijnlijk komen hier de volgende algemene amfibieën voor:

- Bruine kikker
- Meerkikker
- Gewone pad
- Middelste groene kikker
- Kleine watersalamander

Geen reptielen.

Broedvogels

Het gebied wordt waarschijnlijk door een vrij klein aantal algemene vogelsoorten als broedgebied gebruikt, bij gebrek aan bomen en struiken. Aan bijzondere soorten is slechts het volgende bekend: gierzwaluwen worden waargenomen maar een broedplaats in het centrum is niet bekend. Boerenzwaluwen of huiszwaluwen komen niet voor. Zo nu en dan wordt het ijsvogeltje gesignaleerd boven de Kager tocht langs de Spoorlaan en de watergangen in de wijk. Broedgevallen zijn niet bekend en heel onwaarschijnlijk bij gebrek aan een goede nestwand. Mogelijk dat op platte daken scholeksters broeden. Alleen in de bosjes langs het spoor en het bosje bij de jongerenflats kunnen mogelijk zangvogeltjes broeden.

Broedende zwaluwen zijn hier nooit geconstateerd.

Vleermuizen

De inventarisatie van 2007 heeft uitgewezen dat in het gebied de volgende soorten regelmatig aanwezig zijn

- gewone dwergvleermuis
- laatvlieger

- watervleermuis

Ofwel foeragerend, ofwel op weg naar foerageergebieden ten oosten van de Haarlemmermeer.

Er zijn in het gebied geen zomer of winterverblijven bekend, maar zeker voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger is de kans op zomerverblijven aanwezig, mogelijk op een plek in of tegen een bedrijf .

Overige zoogdieren

Voor andere zoogdiersoorten is minder ruimte. Mollen komen voor, kleinere muizen en spits-muizensoorten zullen er beslist zijn, maar dan de algemene soorten.(alle tabel I). Egels zijn vermoedelijk nauwelijks aanwezig, de biotoop is alleen langs het spoor geschikt al is niet uitgesloten dat bijvoorbeeld in het beboste hoekje bij de woonflats een egel leeft.

Kansen voor de natuur

Door gericht beheer is de biodiversiteit en het aantal beschermde soorten op sommige plekken verder omhoog te brengen. Dat geldt vooral voor de bermen tussen busbaan en water langs de van Heuven Goedhartlaan en voor de centrale water en moerasstrook dwars door de wijk heen.

5.4.3. Conclusie

Op het gebied van flora en fauna zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen en ontwikkelingen.

5.5. Luchthavenindelingbesluit

5.5.1. Wet- en regelgeving en beleid

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.5.2. Inventarisatie

Bouwbeperkingen

Op grond van artikel 2.2.1, lid 4 LIB zijn in het plangebied onder meer geen woningen, woonwagens en gebouwen met een onderwijsfunctie toegestaan behoudens bestaand gebruik.

hoogtebeperkingen

Voor Graan voor Visch Zuid gelden volgens het Luchthavenindelingbesluit hoogtebeperkingen. In het noordelijk deel mag tot 30 meter gebouwd worden, in het zuidelijk deel tot 45 meter.

Vogelaantrekkende beperkingen

Graan voor Visch Zuid en het spoortracé vallen geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuureservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Graan voor Visch heeft alleen bestaande waterpartijen.

5.5.3. Conclusie

Vanuit het LIB zijn er geen belemmeringen voor Graan voor Visch zuid aangezien hoogtebeperkingen uit het LIB met het plan niet worden overschreden en er geen waterplassen groter dan 3 hectare worden aangelegd. Ook maakt het plan geen gebouwen als bedoeld in artikel 2.2.1, lid LIB mogelijk.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

5.6.1. Wet- & regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG- brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

5.6.2. Onderzoek

Graan voor Visch Zuid is een bestaand bedrijventerrein waarop in de loop der jaren bedrijven in verschillende milieucategorieën zijn gevestigd. De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein zijn verschillend qua omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken ook sterk uiteen. De milieucategorie varieert van 2 tot en met 4.1. Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd.

Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Als bijlage bij de regels is een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van een afwijking.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG- bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

Bestaande bedrijven in de zone aan de Parellaan krijgen een milieucategorie 3.1. In de zone ten westen van de Jadelaan 11 t/m 59 krijgen de bestaande bedrijven een milieucategorie 2. Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Jadelaan 125 t/m 141 krijgt eveneens een milieucategorie 2. Aan de Opaallaan zit een metaalverwerkingsbedrijf. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 4.1, waarbij een minimale risicoafstand geldt van 100 meter. In de huidige situatie liggen er geen woningen binnen deze risicoafstand.

Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen in het plangebied, met uitzondering van de woning op Jadelaan 141, worden positief bestemd. De realisering van nieuwe bedrijfswoningen wordt niet toegestaan.

5.6.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering (geur, stof, geluid, gevaar) of licht belemmeringen opleveren.

5.7. Licht- en geurhinder

5.7.1. Wet- & regelgeving en beleid

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Samengevat komt de kern van het rijksbeleid (o.a. Nota Ruimte) ten aanzien van licht neer op het volgende. Donkerte hoort samen met onder andere rust en ruimte tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste

leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank).

5.7.2. Beoordeling plangebied

Geurhinder

In het plangebied zijn er geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding dienen de richtafstanden (ten aanzien van geur) uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden. Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmeringen verwacht van aanzien van geurhinder.

Lichthinder

In het Activiteitenbesluit staan weinig specifieke voorschriften m.b.t. de uitvoering van verlichtingsinstallaties. Gesteld wordt dat lichthinder voorkomen dan wel beperkt moet worden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de bepaling hiervan wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangesloten bij de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De lampen in de armaturen mogen in ieder geval niet vanuit de woning waarneembaar zijn en bij twijfel over mogelijke hinder en bij klachten wordt getoetst aan normen voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lampen. Het wordt aanbevolen om voor plaatsing van de installatie het ontwerp van de verlichtingsinstallatie, met een berekening te laten toetsen.

5.7.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die geur- of lichthinder opleveren voor andere aanwezige bebouwing.

5.8. Geluid

5.8.1. Wet- & regelgeving en beleid

Wegverkeer

In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de (ten hoogste toelaatbare) geluidsbelasting in acht genomen moet worden die optreedt als gevolg van de aanwezigheid van wegen in (buiten)stedelijk gebied. Het meten van deze geluidsbelasting is relevant voor de gevel van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Echter, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, geldt het in acht nemen van die geluidsbelasting niet voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die op dat tijdstip reeds aanwezig zijn.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die gaan of blijven behoren tot een zone dient de (ten hoogste toelaatbare) geluidbelasting in acht genomen te worden die wordt veroorzaakt door het industrieterrein. Relevant hierbij is de geluidbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en de geluidsbelasting aan de grens van geluidsgevoelige terreinen.

Luchtverkeerslawaai

Op basis van de Wet Luchtvaart is zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven een Luchthavenindelinbesluit (LIB) voor de luchthaven Schiphol vastgesteld. Dit besluit bevat een beperkingengebied waarbinnen ook beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van bestemming en gebruik van gronden in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Concreet zijn in het LIB gronden aangewezen die niet bestemd of gebruikt mogen worden voor woningen of andere in het besluit aangewezen gebouwen. Het LIB biedt een beschermingsniveau ten aanzien van geluidbelasting.

Cumulatie van geluidsbelasting

In een bestemmingsplangebied kan zich de situatie voordoen dat binnen twee of meer geluidszones zoals bedoeld in de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies of terreinen worden geprojecteerd. Indien daarbij sprake is van een overschrijding van geluidsnormen kan daarvoor een hogere waarde worden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. In dat geval dient het college van burgemeester en wethouders wel aan te geven dat die cumulatie van geluidsbelastingen niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

5.8.2. Akoestisch onderzoek

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie daarvan. Alle (buitenstedelijke) wegen waren ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig. Daarnaast worden in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen en terreinen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer is op dit moment niet aan de orde. Wanneer met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming van de kantoorvilla's aan de Hoofdweg wijzigt naar een gevoelige functie, zal op dat moment onderzoek worden gedaan.

Binnen of grenzend aan het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen. Het meest dichtbij gelegen gezoneerde industrieterrein is Schiphol. De zonegrens van de luchthaven valt ver buiten dit bestemmingsplangebied. Het in acht nemen van de geluidsbelasting als gevolg van industriellawaai is daarom niet aan de orde.

Wat luchtverkeerslawaai betreft valt het plangebied buiten de gebieden waarvoor beperkingen ten aanzien van gebruik en bestemming zijn opgelegd op basis van het luchthavenindelingbesluit.

5.8.3. Conclusie

Er worden in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of terreinen mogelijk gemaakt. In het verlengde daarvan is er ook geen beoordeling van hogere waarden en cumulatie van geluidbelasting aan de orde.

Geluidsproductie als gevolg van wegen en de luchthaven Schiphol levert geen belemmering op voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn.

5.9. Luchtkwaliteit

5.9.1. Wet- & regelgeving en beleid

Algemeen

Bij besluitvorming in het kader van een Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met een bestemmingsplan in acht genomen te worden. Concreet betekent dit dat het plan getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit en onderliggende wet- en regelgeving. Daarnaast dienen de gevolgen voor luchtkwaliteit binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betrokken te worden bij de integrale belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitsnormen

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of
Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. De Ministeries van VROM en V&W hebben samen met gemeenten en provincies, RIVM en PBL gewerkt aan één algeheel en landsdekkend beeld van de luchtkwaliteit, voor nu en in de toekomst. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren. Verder zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen.

Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.9.2. Beoordeling plangebied

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen provinciale of rijkswegen gelegen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden er tevens geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

5.9.3. Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.10. Externe veiligheid

5.10.1. Wet- & regelgeving en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dit geldt niet alleen voor inrichtingen, waarbij er bijvoorbeeld risico's zijn als gevolg van opslagplaatsen gevaarlijke stoffen (PGS-15), maar ook voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water en per buisleiding.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten¹ als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten² als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, maar ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnotities en -nota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Voor aardgastransportleidingen is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

¹ Hieronder wordt o.a. verstaan: woningen, gebouwen met opvang van minderjarigen, ouderen en zieken en gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

² Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccomodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

5.10.2. Onderzoek en conclusies

Vanuit diverse risicobronnen ligt het plangebied deels binnen invloedsgebieden. Vanuit de externe veiligheidswetgeving dient bij een bestemmingsplan het groepsrisico te worden verantwoord.

Aardgasleiding

Voor de aardgasleiding (40bar), gelegen ten noordoosten van het plangebied, bedraagt het invloedsgebied 140 meter. Doordat er geen bebouwing binnen het invloedsgebied is, wordt er geen knelpunt verwacht voor de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast neemt door het bestemmingsplan het groepsrisico niet toe. Een verdere uitwerking van de verantwoording voor de aardgasleiding vindt niet plaats.

LPG-tankstation Kalmthout

Het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over de bevoorradingsroute naar LPG-tankstation Kalmthout is voor dit bestemmingsplan door adviesgroep Aviv berekend. Voor het groepsrisico van het tankstation zelf is in 2009 een berekening uitgevoerd met de LPG rekentool.

Transport naar tankstation

Plaatsgebonden risico

De berekeningen leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor ruimtelijke plannen langs de nieuwe bevoorradingsroute.

Groepsrisico

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Door het huidige transport van gevaarlijke stoffen over de Van Heuven Goedhartlaan is de factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde 0.294. Als de aansluiting van de Bennebroekerweg op de A4 gereed is zal de routing van het transport worden gewijzigd van de Van Heuven Goedhartlaan naar de Bennebroekerweg en Spoorlaan. Hiervoor is ook een groepsrisico berekening uitgevoerd. De factor ten opzichte van oriëntatiewaarde is 0.003.

Tankstation

Plaatsgebonden risico

Voor LPG tankstations zijn standaard PR contouren opgenomen in het Revi. Voor dit tankstation is afstand 35 meter tot vulpunt, 25 meter tot tank, 15 meter tot afleverzuilen. Geen kwetsbare objecten binnen de contouren.

Groepsrisico

Uit de berekening in 2009 is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde gekomen. Binnen 150 meter zijn er geen kwetsbare objecten en met dit bestemmingsplan wordt er geen toevoeging van personen binnen die cirkel mogelijk gemaakt.

Wijzigingsbevoegdheid aan de Van Heuven Goedhartlaan

Op het perceel van de discotheek (The Challenge) aan de Van Heuven Goedhartlaan is boven op de bestemming voor horeca een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de

gronden te wijzigen in de bestemmingen Bedrijf en de bestemmingen en/of functieaanduidingen Maatschappelijk en/of Sport of een combinatie daarvan in een bestemming Gemengd. Vanwege het transport van LPG over de Van Heuven Goedhartlaan zal bij het wijzigen van de bestemming onderzoek moeten worden gedaan naar het aspect externe veiligheid. In de regels is opgenomen dat binnen het invloedsgebied van het transport van LPG geen objecten of functies met niet- of beperkt zelfredzame personen worden geprojecteerd en dat een toename van groepsrisico dient te worden verantwoord.

Nieuw LPG-tankstation (hoek Bennebroekerweg / Spoorlaan)

Voor de locatie aan de hoek van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden hier om te kunnen zetten als vestigingsplaats voor een autobrandstof verkooppunt met LPG.

Plaatsgebonden risico

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) is voor nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. De maximaal aan te houden afstand behorende bij deze 10⁻⁶-contour is 110 m vanaf het LPG-vulpunt, bij een LPG-omzet van 1000 m³ of meer per jaar. Vooralsnog doen zich ten aanzien van het PR rondom het LPG-vulpunt geen knelpunten voor. Wel zijn er bij de wijzigingsbepalingen van het bestemmingsplan enige beperkingen gesteld aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de 110 m-zone rondom het LPG-vulpunt.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Voor LPG tankstations geldt een groepsrisicocontour van 150 m tot het LPG-vulpunt (het invloedsgebied). Alle objecten met personen binnen het invloedsgebied moeten meegenomen worden in de groepsrisicoberekening. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde. De wijzigingsbepalingen zijn zo opgesteld dat het invloedsgebied nu niet over objecten heen komt. Er is dan ook geen groepsrisico. Als er ontwikkelingen plaatsvinden moet voor die ontwikkeling een groepsrisicoberekening worden uitgevoerd. Daarnaast moet worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van de gemeente.



Figuur 5.1 Risicocontouren Lpg-station

5.11. M.e.r.-procedure

5.11.1. Wet- & regelgeving en beleid

Een m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De wettelijke grondslag hiervoor is te vinden in de Wet milieubeheer.

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst).

In de Wet milieubeheer is voorts bepaald dat een milieueffectrapport verplicht is bij de voorbereiding van een plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (passende beoordeling van de gevolgen van een activiteit voor een Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

5.11.2. Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die op basis van de Wet Milieubeheer m.e.r.-plichting of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Het (laten) opstellen van een milieueffectrapport of het beoordelen van gevolgen van activiteiten voor het milieu is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie

5.12.1. Wet- & regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Wet en regelgeving ten aanzien van aardgastransportleidingen is reeds aan de orde gekomen bij de paragraaf externe veiligheid.

Telecommunicatie installaties

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan 40 meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.2. Onderzoek en conclusie

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren of leidingen die een bovenlokale functie hebben zoals leidingen die van belang zijn voor de toevoer van drinkwater. De enige relevante aardgasleiding is gelegen ten noordoosten van de Ringdijk en daarmee buiten het plangebied. Derhalve zijn er geen kabels of leidingen die voor een belemmering zorgen binnen het plangebied.

HOOFDSTUK 6: Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit neemt over het verhalen van kosten die verband houden met het bestemmingsplan. In de wet staat ook welke kosten in het kader van grondexploitatie kunnen worden verhaald.

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. Voor dit plangebied geldt dat geen sprake is van aangewezen bouwplannen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

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

Van Hoogheemraadschap zijn opmerkingen ontvangen. Dit betreft met name tekstuele opmerkingen. Deze zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

6.2.2 Resultaten ter visie legging ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in het raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan verwoord en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is in het raadsvoorstel inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijzen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ook is aangegeven welke ambtelijke wijzigingen nodig werden geacht om tot vaststelling van het plan te komen.

HOOFDSTUK 7: Juridische aspecten

7.1. Opzet regels en planverbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Bestemmingen

Bedrijf – Nutsvoorziening

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening, aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van algemeen nut met de daarbij behorend(e) verhardingen, parkeren, groen en water. Hiermee wordt het al bestaande transformatorstation aan de Spoorlaan van een juridische regeling voorzien.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst waarbij de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding.

Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met LPG

De bestemming Bedrijf-Verkoop punt motorbrandstoffen is opgenomen voor het benzinstation aan de Van Heuven Goedhartlaan. Binnen deze bestemming is een benzineservicestation met lpg. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 3.1.

Bedrijventerrein

Deze bestemming kent een regeling bijna gelijk aan die van Bedrijf, maar dan met de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water, gebouwde nutsvoorzieningen, reclamemasten/ bouw borden, e.a. Ook in deze bestemming wordt voor het toelaten van de diverse soorten en categorieën bedrijven gebruik gemaakt van de VNG-Lijst van Bedrijfstypen.

Groen

Groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur zijn bestemd als Groen. Hierbinnen zijn bijkomende functies als wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen ook toegestaan.

Horeca

Horeca wordt in de begripsomschrijving nader omschreven als functies gericht op het ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. In dit bestemmingsplan mag op de locatie aan de Diamantlaan horecafuncties voorkomen die vallen binnen maximaal categorie 3 van de bij de regels gevoegde Staat van horeca-activiteiten. De bestemming is hier opgenomen voor de discotheek Challenge 2.0. Binnen de centrale groenzone zijn horecafuncties tot er met categorie 1 mogelijk.

Kantoor

De bestemming Kantoor is gelegd op de bestaande kantoorclusters in het plangebied. Het gaat om kantoren aan de Hoofdweg en de Opaallaan. In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing het volgende. De gebouwen moeten gesitueerd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De binnen de bouwvlakken geldende bouwhoogten en in op de locatie aan de Opaallaan is ook het maximale bebouwingspercentage daarbij aangegeven. Het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is alleen mogelijk op basis van een omgevingsvergunning.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt opgenomen voor educatieve, sociale, culturele, medische, levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening. Buurthuis, scholen, kinderopvang en kerken bijvoorbeeld vallen hieronder.

Tuin

Aan de voortuinen is de bestemming 'Tuin' gegeven. Waar zijtuinen aan een openbare weg liggen wordt als verlengde van haaks hierop liggende voortuinen, wordt doorgaans ook de bestemming Tuin opgenomen. In deze bestemming is in beperkte mate een vooraanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Verkeer, Verkeer – Railverkeer

De bestemming Verkeer is van toepassing op alle wegen in het gebied. In deze bestemming zijn behalve straten dan wel wegen ook openbare ruimte in de vorm van voet- en fietspaden, groen, speelplekken en water toegestaan. De Schipholspoorlijn / HSL die deels door het plangebied loopt is bestemd als Verkeer - Railverkeer. Binnen deze bestemming zijn railwegen en bijbehorende spoorvoorzieningen toegestaan.

Verkeer – Uit te werken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de gronden met deze bestemming uit te werken voor een parkeergarage, waarbij geldt dat de daarvoor dienende bouwwerken zodanig worden aangelegd, gebouwd en ontsloten dat het doorgaande verkeer niet wordt gehinderd en de veiligheid van het verkeer niet in gevaar wordt gebracht. De oppervlakte van parkeervoorzieningen zal niet meer bedragen dan 3250 m2 bvo inclusief de ruimte voor een horecavoorziening of kiosk van maximaal 50 m2.

Water

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland aangewezen hoofdwatgangen en watgangen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur zijn als Water bestemd. In deze bestemming zijn behalve water ook groen (oever), (aanleg)steigers en bruggen toegestaan. Woonschepen zijn niet toegestaan.

Wonen, Wonen - Gestapeld

Een gezinshuizen hebben de bestemming Wonen. Het studentenhuisvestingcomplex aan de Opaallaan heeft een aparte bestemming, Wonen – Gestapeld. Deze bestemmingen bieden niet alleen ruimte aan de woonbebouwing, maar ook aan (achter)erf en aan- en bijgebouwen. Uitbreidingen en aanpassingen van de oorspronkelijke woning is binnen bepaalde grenzen mogelijk. Het gaat daarbij om aanbouwen in de vorm van de woonkamer, werkruimten, bijkeukens en dergelijke. Erf- of terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het is toegestaan om een beroep danwel bedrijf aan huis in of aan de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie wonen en moet toegankelijk zijn via het hoofdgebouw.

7.4. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen. Daarbij vormt het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is handhaving van belang voor rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het

indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele ontheffingen.



Bestemmingsplan

Hoofddorp Graan voor Visch Zuid

Regels
april 2013



gemeente
Haarlemmermeer

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN.....	4
Artikel 1: Begripsbepalingen	4
Artikel 2: Wijze van meten.....	11
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS	14
Artikel 3: Bedrijf – Nutsvoorziening	14
Artikel 4: Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	14
Artikel 5: Bedrijventerrein	15
Artikel 6: Groen	17
Artikel 7: Horeca.....	18
Artikel 8: Kantoor.....	18
Artikel 9: Maatschappelijk	19
Artikel 10: Tuin	21
Artikel 11: Verkeer.....	21
Artikel 12: Verkeer – Railverkeer	22
Artikel 13: Water.....	23
Artikel 14: Wonen.....	23
Artikel 15: Wonen – Gestapeld	25
Artikel 16: Verkeer – Uit te werken	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 17: Leiding – Water	26
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS.....	28
Artikel 18: Anti-dubbeltelbepaling	28
Artikel 19: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	28
Artikel 20: luchtvaartverkeerzone - lib.....	28
Artikel 21: veiligheidszone - lpg	28
Artikel 22: Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 23: wro-zone – wijzigingsgebied 1	29
Artikel 24: wro-zone – wijzigingsgebied 2	30
Artikel 25: wro-zone – wijzigingsgebied 3	30
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS-EN SLOTREGEL	31
Artikel 26: Overgangsrecht.....	31
Artikel 27: Slotregel	32

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGHfdgrvoorvischz-C001' met de bijbehorende regels en bijlagen

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

baliefunctie:

een voor het publiek toegankelijk loket binnen een kantoor, van waaruit diensten (geen zichtbare goederen) aan de klant wordt geleverd.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen.

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

bergbezinkbassin

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

bestaand bouwwerk:

het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto).

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna.

erker:

een aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel.

erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en (kleine) etenswaren.

garagebedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen.

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A)) moet worden vastgesteld.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

horeca:

een bedrijfsfunctie, die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De toegestane categorieën zijn conform de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten'.

hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

kantoor:

een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd.

kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

kunstwerk:

een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

ligplaats woonschepen:

een gedeelte van openbaar water dat bestemd is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en meerpalen.

maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve (onderwijs) voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening.

monument:

- alle zaken en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingevolge artikel 3 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt;
- panden en terreinen die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied.

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken.

planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

plint:

het onderste gedeelte van een gebouw in bouwtechnische zin dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaars van vrije beroepen; onder vrije beroepen

worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding.

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. de risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafeteria'.

stedenbouwkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

tuinhuis:

een gebouw - geen woonkeet, stacaravan, toercaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde - dat uitsluitend ruimten bevat voor recreatief verblijf en/of recreatief nachtverblijf en/of het opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden of het houden van een volkstuin.

voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

webwinkel aan huis:

een aan de hoofdfunctie van het perceel ondergeschikte vorm van detailhandel waarbij goederen via internet te koop worden aangeboden aan particulieren. Daarbij kan ook horen dat de gedane bestellingen worden geaccepteerd, de betalingen worden gecontroleerd en de bestelde goederen worden verzameld, verpakt, gereedgemaakt ter

verzending en ter verzending worden aangeboden. Ter plaatse worden geen goederen te koop aangeboden, vindt geen uitstalling van goederen plaats en worden geen goederen geleverd aan klanten. De activiteit mag niet zodanig zijn dat deze onevenredige hinder oplevert in de woonomgeving

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

een gebouw dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

woonschip:

elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf.

woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

standplaats:

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

zend-/ ontvanginstallatie:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

gothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de gothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Bedrijf – Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze niet hoger mogen zijn dan 3 meter.

Artikel 4: Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg,

met daarbij behorend(e):

- a. verhardingen, in- en uitritten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1. sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

4.4. *Specifieke gebruiksregels*

4.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 4.1.

4.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

4.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1. voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 5: Bedrijventerrein

5.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot respectievelijk de bedrijfscategorieën 1 en 2, 3.1, 3.2 en 4.1 zijn toegestaan;
 - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - d. maatschappelijke functies ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - e. sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- met daarbij behorend(e):
- f. wegen;
 - g. verhardingen, in- en uitritten;
 - h. fiets- en voetpaden;
 - i. groen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- m. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

5.2. *Bouwregels*

5.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen: een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

5.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m³.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

5.3. *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
- b. het bepaalde in 5.2.1. sub b en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

5.4. *Specifieke gebruiksregels*

5.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. ondergeschikte detailhandel ter ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1., waaronder begrepen webwinkels;
 - 2. detailhandel in auto's.
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

5.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

5.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 5.1. als 5.4.1. sub a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die één of twee categorieën hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

5.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 5.1. als 5.4.1. sub a en toestaan dat risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit worden gevestigd, met dien verstande dat:

- a. de bij de inrichting behorende plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ niet over kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten komt te liggen;

Artikel 6: Groen

6.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een horecavoorziening met een maximale omvang van 150m² in categorie 1, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, ter plaatse van de aanduiding horeca;
- c. een tunnel ter plaatse van de aanduiding tunnel;
met daaraan ondergeschikt:
- d. wandel- en fietspaden;
- e. in- en uitritten ter ontsluiting van aanliggende percelen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bergbezinkbassins;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kunstobjecten.

6.2. *Bouwregels*

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

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

6.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

Artikel 7: Horeca

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten tot en met categorie 3, zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen, in- en uitritten;
 - c. groen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;

7.2. Bouwregels

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

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

7.3. Afwijken van de bouwregels

7.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

7.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere horeca-activiteiten dan de horeca-activiteiten die zijn bedoeld in 7.1. sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horeca.

Artikel 8: Kantoor

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. maatschappelijke functies ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk;
- met daarbij behorend(e):
- c. verhardingen, in- en uitritten;

- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

8.2. *Bouwregels*

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
- d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.3. *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

8.4 *Specifieke gebruiksregels*

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van dienstverlening;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 9: Maatschappelijk

9.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
- b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
- c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- e. welzijnsinstellingen;

- f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
 - g. openbare dienstverlening;
 - h. een bedrijf tot en met milieucategorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 - i. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend in de vorm van onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
 - j. sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- met daarbij behorend(e):
- k. verhardingen, in- en uitritten;
 - l. groen;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n. nutsvoorzieningen;
 - o. parkeervoorzieningen.

9.2. *Bouwregels*

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

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

9.3. *Afwijken van de bouwregels*

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

9.4 *Specifieke gebruiksregels*

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 10: Tuin

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorend(e):
- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports

10.2. Bouwregels

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

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65 % van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

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

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

10.3. Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 11: Verkeer

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
 - b. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groen;
 - e. bergbezinkbassins;
 - f. kunstwerken;
- met daarbij behorend(e):
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:

- k. kunstobjecten;
- l. reclame-uitingen.

11.2. *Bouwregels*

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

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

Artikel 12: Verkeer – Railverkeer

12.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer- Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweginvoorzieningen;
 - b. dienstwegen en parkeervoorzieningen;
 - c. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
 - d. groen;
 - e. bergbezinkbassins;
 - f. kunstwerken;
- met daarbij behorend(e):
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
 - i. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- j. kunstobjecten;
 - k. reclame-uitingen.

12.2. *Bouwregels*

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

- a. de maximale oppervlakte van een gebouw voor de in artikel 12 lid 1 onder a. aangegeven functie bedraagt 250 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. toegestaan zijn bergbezinkbassins met een diepte van niet meer dan 4 meter

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

- a. de hoogte niet meer mag zijn dan 12 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

Artikel 13: Water

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. bergbezinkbassins;
 - d. bruggen;
 - e. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
- met daarbij behorend(e):
- f. verhardingen;
 - g. groen;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- i. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

13.2. Bouwregels

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

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
- b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

13.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

13.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken;

Artikel 14: Wonen

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- met (de) daarbij behorende:
- c. tuinen;
 - d. terreinverhardingen;
 - e. erven.

14.2. Bouwregels

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

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- f. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. het bepaalde in 14.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- j. op de gronden buiten het bouwvlak mag, wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m².

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

14.2.3. Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

14.3. *Afwijken van de bouwregels*

14.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk nokhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. in geval het hoofdgebouw een platte dakafdekking heeft, de bouwhoogte van een aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter met een platte dakafdekking;
- b. in geval het hoofdgebouw een kap heeft, de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter, uitgevoerd in een kapvorm.

14.3.2. De in 14.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;

- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1. Het gebruik van een 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.

14.4.2. 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 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, met uitzondering van webwinkel aan huis, wanneer deze voldoet aan de begripsbepaling in artikel 1

Artikel 15: Wonen – Gestapeld

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van een woongebouw;
 - b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- met daarbij behorend(e):
- c. tuinen;
 - d. terreinverhardingen;
 - e. erven;
 - f. bergingen;
 - g. parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

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

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

15.3 Specifieke gebruiksregels

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

15.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

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

15.3.3 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen 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 bergingen.

Artikel 16: Leiding – Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding met een diameter van maximaal 500 mm.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor

zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

16.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

16.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

16.5 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 3 of lid 4 wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 17: Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 19: luchtvaartverkeerzone - lib

19.1. Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

19.2 . Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

19.3 . Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 223, gelden de beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 20: veiligheidszone - lpg

20.1. Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' gelden bouwbeperkingen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege een vulpunt, tank en afleverzuil(en) voor LPG;

20.2. *Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

er mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit worden gebouwd.

20.3. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aangeduide veiligheidszones te verkleinen of op te heffen indien door wijziging van wetgeving of verandering of verwijdering van de inrichting kleinere of geen veiligheidscontouren meer van toepassing zijn.

Artikel 21: Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

Artikel 22: wro-zone – wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Dienstverlening, Maatschappelijk en Wonen of een combinatie daarvan, al dan niet met de geldende bestemming Kantoor, in een bestemming Gemengd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de in de regels en op de verbeelding voor de bestemming Kantoor aangegeven bouw mogelijkheden blijven ongewijzigd;
- b. voor gevoelige functies wordt zo nodig, na afweging van de mogelijkheden van maatregelen, een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï vastgesteld;

- c. het maximum aantal woningen is 8 per gebouw;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 23: wro-zone – wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend ten behoeve van een prioritaire verplaatsing van een verkooppunt voor motorbrandstoffen dat elders in Haarlemmermeer is gevestigd, ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 2' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Bedrijf – Garage en Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg en/of de functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, wasstraten bij deze bestemmingen/functies inbegrepen, alsmede Groen, Verkeer, Water en veiligheidszone – lpg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de plaats van het vulpunt, de tank en de afleverzuil ten behoeve van lpg wordt zodanig gekozen dat de hiermee samenhangende veiligheidszones voor het Plaatsgevonden Risico, met uitzondering van de zuidwestgrens van het wijzigingsgebied voor de grootste veiligheidszone, binnen de grenzen van het wijzigingsgebied vallen, dan wel hiermee samenvallen;
- b. binnen de veiligheidszones PR en binnen de groepsrisico-contour (GR), voor zover deze laatste binnen het wijzigingsgebied valt, worden geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd;
- c. de oppervlakte van de bestemmingen Bedrijf – Garage en Bedrijf - Verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en/of functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg is maximaal 12.000 m² en het bebouwd oppervlak, met inbegrip van luifels, maximaal 7200 m²;
- d. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 m, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, waaronder een luifel, maximaal 20 m hoog mogen zijn;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 8 m, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 m hoog mogen zijn en reclamemasten die een bouwhoogte van maximaal 23 m mogen hebben;
- f. het verkooppunt voor motorbrandstoffen en het garagebedrijf worden tezamen op twee locaties ontsloten op de Spoorlaan;
- g. indien uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat dit mogelijk is wordt ruimte gereserveerd voor een extra afslag vanaf de Bennebroekerweg naar het motobrandstoffenverkooppunt.

Artikel 24: wro-zone – wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 3' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Bedrijf en de bestemmingen en/of functieaanduidingen Maatschappelijk en/of Sport of een combinatie daarvan in een bestemming Gemengd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het invloedsgebied van het transport van LPG worden geen objecten of functies met niet- of beperkt zelfredzame personen geprojecteerd;
- b. binnen het invloedsgebied van het transport van LPG dient een toename van het groepsrisico te worden verantwoord;
- c. de in de regels en op de verbeelding voor de bestemming Horeca aangegeven bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS-EN SLOTREGEL

Artikel 25: Overgangsrecht

25.1. *Overgangsrecht bouwwerken*

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2. *Overgangsrecht gebruik*

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

25.3. *Hardheidsclausule*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 26: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan **Hoofddorp Graan voor Visch Zuid** van de gemeente Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

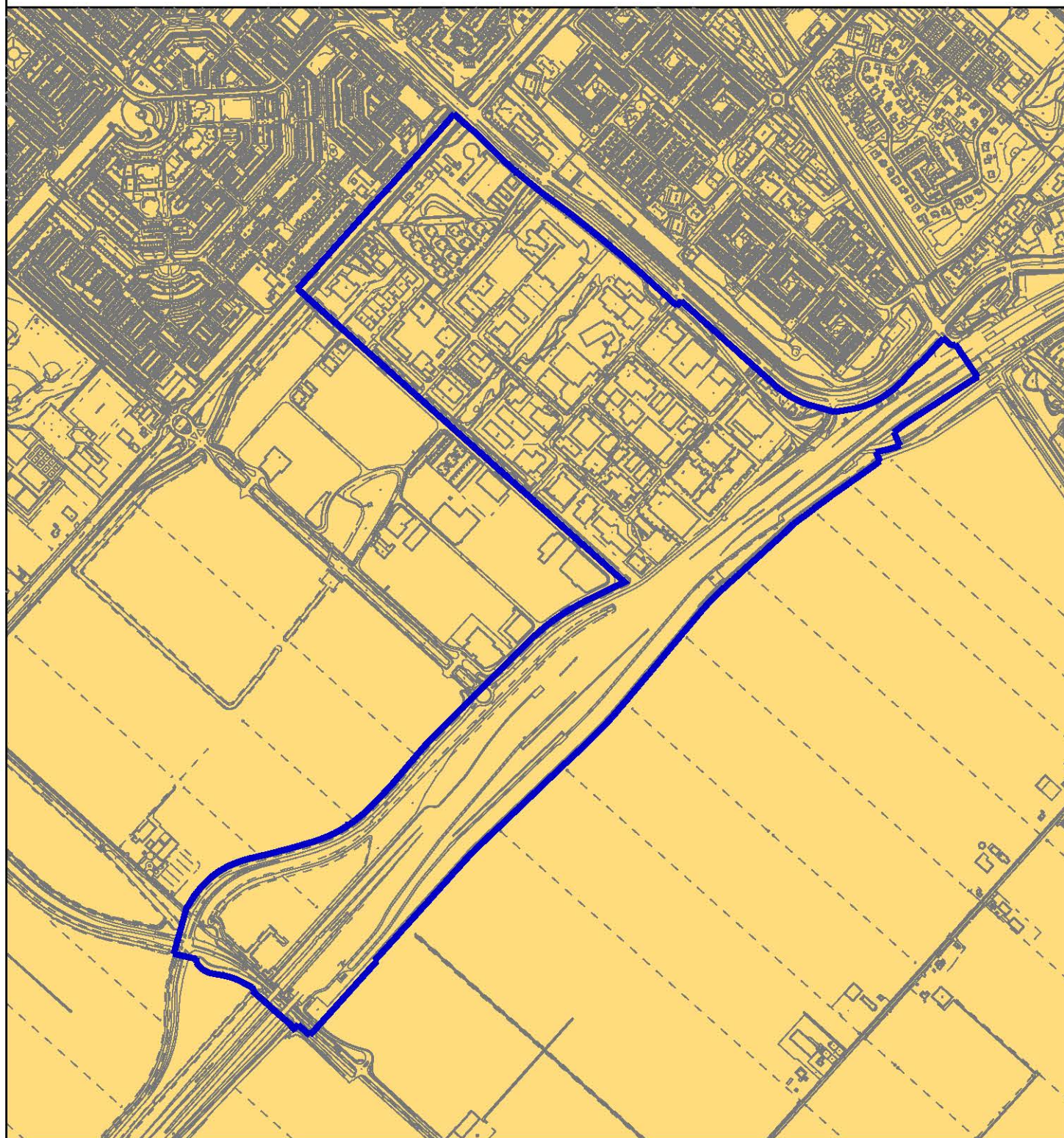
BIJLAGEN

Staat van Bedrijfsactiviteiten

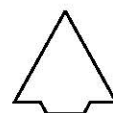
Staat van Horeca-activiteiten

LIB 221, 222 en 223

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS

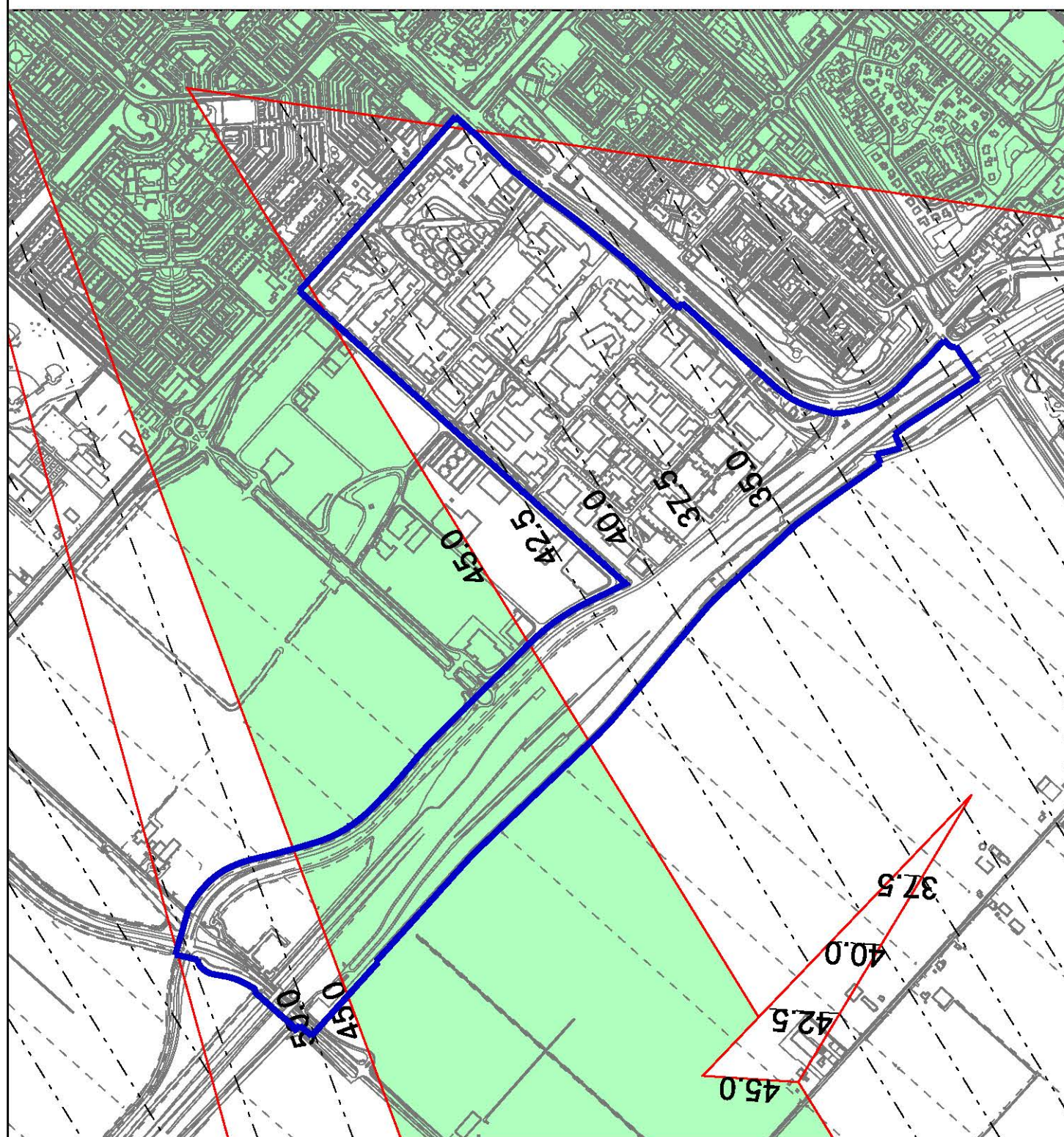


-  GRENS HOOFDDORP GRAAN VOOR VISCH ZUID
-  BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



noordpijl

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



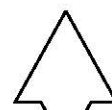
 GRENS HOOFDDORP GRAAN VOOR VISCH ZUID

 HORIZONTAAL VLAK 45 M

 HOOGTELIJNEN DIE T.O.V. ELKAAR IN EEN HELLEND VLAK LIGGEN

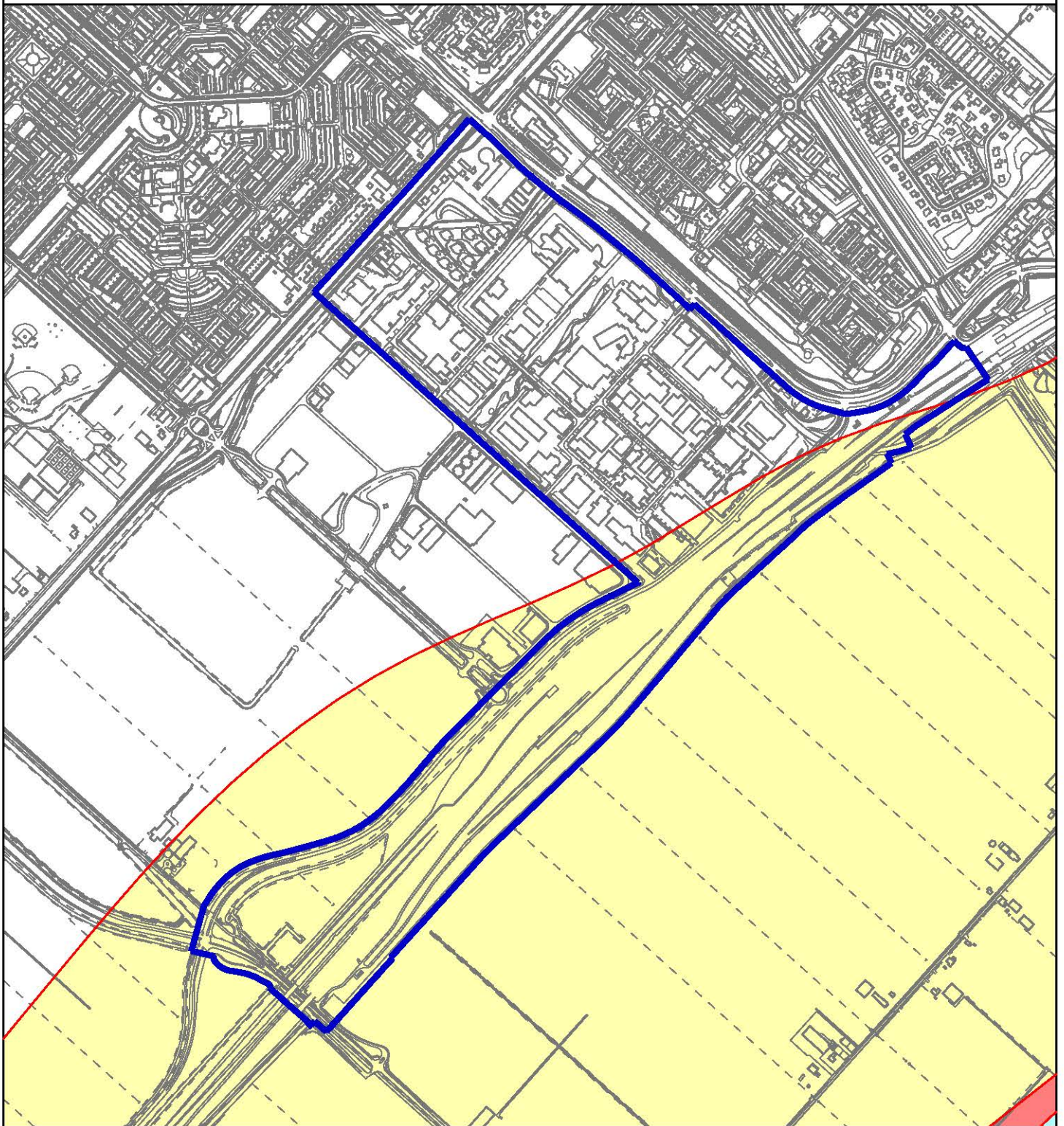
 GRENS HOOGTEVLAKKEN

45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.

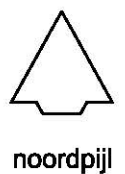


noordpijl

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.1 BEPERKING BEBOUWING



-  GREN斯 HOOFDDORP GRAAN VOOR VISCH ZUID
-  BOUWBEPERKINGEN GELUIDCONTOUR



noordpijl

Staat van Horeca-activiteiten behorende bij het BP Hoofddorp Graan voor Visch Zuid

Type	Activiteit
Categorie 1	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstreking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve gebieden e.d.</p> <p>Voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none">- ijssalon- lunchroom- snackbar- koffie/theehuis <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
Categorie 2	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek.</p> <ul style="list-style-type: none">- bar- restaurant <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>

RAAD

- ter Horst, PP
- cobiv
- RO/BURM

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	BURM
Datum:	23 JAN 2013
Briefnr.:	13/4343
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

- overhandigd -
De Raad van de gemeente Haarlemmermeer,
d.t.v. de heer drs. M.F.U. ter Horst MRE, projectmanager
Postbus 250
2130 AG HOOFDORP



OFFICIAL PARTNER OF



Prins Bernhardlaan 35

Postbus 155

2400 AD Alphen aan den Rijn

T 0172-503250

F 0172-503200

tevens per fax: 023-5639550

datum : 23 januari 2013
 ons dossier : DW/301657/MdK
 inzake : Benelite/gem. Haarlemmermeer
 uw referentie : **Ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch-Zuid**
 e-mail : hwinkelhuizen@lagrolaw.nl
 telefoon : 0172-503237 (secr.)

zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Namens mijn cliënte Benelite B.V. dien ik hierbij een zienswijze in op bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan dat tot en met vandaag ter visie ligt.

Per e-mailbericht van 17 november 2012 heeft de heer Laurens Schenk aan de heer Ter Horst van uw gemeente aanpassingen op het toen nog concept ontwerpbestemmingsplan (met name op artikel 22 van de Regels) doorgegeven.
 Dit e-mailbericht wordt als **bijlage 1** aan dit zienswijzegeschrift gehecht.

Naar aanleiding van de door de heer Laurens Schenk namens Benelite ingediende reactie is het (definitieve) ontwerpbestemmingsplan nog wat aangepast. Niet alle door Schenk voorgestelde wijzigingen zijn evenwel in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt/overgenomen.

Het was de bedoeling van cliënte (en Laurens Schenk) om voor het sluiten van de termijn voor het indienen van zienswijzen een en ander nader met de heer Ter Horst, projectmanager, af te stemmen, maar dat is niet volledig gelukt. Het overleg met de heer Ter Horst vindt plaats op 23 januari a.s. in de ochtend. Om redenen van formele aard dien ik derhalve een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in. Voor de motivering wordt verwezen naar bijgevoegd e-mailbericht van 17 november jl. Ik behoud mij het recht voor dit zienswijzegeschrift nog nader te motiveren.

Namens Benelite verzoek ik u, rekeninghoudend met deze zienswijze, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inmiddels verblijft,
hoopachtend,

H.J.M. Winkelhuizen



Bijlage 1

Van: Laurens Schenk
Verzonden: zaterdag 17 november 2012 1:39
Aan: 'Horst, Maarten ter'
CC: 'Daan Kempe'; Anissa Azrout
Onderwerp: FW: Benelite
Urgentie: Hoog

Beste Maarten,

Gisteren hebben wij persoonlijk overleg gehad. Opdrachtgevers zijn content met de aanpak van de gemeente en was en is vertrouwen in de aanpak en uiteindelijke resultaat. Ook de aankoop van het kavel zal naar verwachting correct en op basis van marktconformiteit worden aangekocht (volledig eigendom/erfpacht) met als basis de eerder getekende overeenkomst. In vervolg op mijn overleg van vanmiddag met onze relatie hierbij onze reactie, dit als aanvulling op "art 22". Vanwege de snelheid heb ik dit direct verzonden, uiterlijk maandag ochtend voor 10.00 uur verwacht ik een finale reactie cq goedkeuring van de familie Kempe en hun juridische adviseur.

Is het wenselijk evenwel mogelijk om direct de locatie te bestemmen, of zijn daar daadwerkelijk meer nadelen dan voordelen. Ik begreep dat het niet mogelijk is vandaar hierbij onze reactie zodat tijdig dit plan met deze locatie in procedure kan;

Voor de plannen van opdrachtgever verwijzen wij opnieuw naar "het groene boekwerk" zijnde de presentatie van opdrachtgever, waarbij naast de afspraken over een gelijkwaardige locatie en bedrijfsvoering de toekomstplannen zijn gepresenteerd door opdrachtgever;

De traditionele MBVP bestaan al lang niet meer, wasboxen, aanhanger -en auto verhuur, bakery, snack en koffie corner, kantoor en bedrijfsruimte naar straks elektrische laadstation, vervangen van elektrische accu's, pinautomaat tot bijvoorbeeld een AH to Go, danwel uit/afgifte balie bv. ophaal plek van AH (zoals thans in Heemstede) of een La Place.

Bovengenoemde samengevat als aanvullingen op artikel 22 a tot en met g, graag dit handhaven en indien mogelijk en uiteraard ook gewenst door de gemeente Haarlemmermeer, aanpassen:

Bij A bestemming bedrijven, kantoren en ondergeschikte horeca met een totale oppervlakte van 500 m² in het plangebied zijnde het perceel:

* Gesteld wordt dat de bestemming gewijzigd kan worden in de bestemming "Bedrijf-Garage". Die bestemming ontbreekt echter in de regels. Deze bestemming moet in de regels toegevoegd worden. Let voorts op dat in het bestemmingplan wel een definitie van "garagebedrijf" is opgenomen maar dat daarin bv een wasstraat/wasplaats niet is opgenomen. Ook bij de bestemming "Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen met LPG" missen wij de wasplaatsen. Bedrijfsdoeleinden
Motorbrandstofverkooppunt;

Een motorbrandstofverkooppunt passend binnen de milieucategorie en staat van bedrijfsactiviteiten; wasstraten, wasboxen, truckwash;

* Detailhandel is alleen als ondergeschikte activiteit toegestaan (art. 4.4.1.). Dat lijkt ons gelet op de wensen (het groene boekje) van Benelite te beperkt; detailhandel.

* Restaurant/horeca/ snackbar wordt niet toegestaan; graag aanpassen;

Bij B, ons inziens moet verwezen worden naar het BEVI en de op grond daarvan geldende normen. Bij groepsrisico gaat het voorts gebruikelijk om een verantwoordingsplicht en niet om een contour, zoals nu in art. 22 staat.

Bij C graag wijzigen het plangebied zijnde kavel - perceel van ca. 12.000 m²;
* bebouwing maximaal 60 procent van het perceel;

Bij D en E, de bouwhoogte lijkt ons te beperkt voorstel is 14 tot max 20 meter (zeker voor een reclamezuil/paal op die plek 15 tot max 23 meter).

H toevoegen; ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen voor personenauto's en vrachtwagens, groen -en verkeersvoorzieningen, afvalwatertransport- en drinkwaterleidingen, waterpompen, bron slaan - warmte terugwin pompen, transformatorhuisjes en schakeluisjes.

Vraag: Is het wijzigingsgebied (zie de kaart/verbeelding) groot genoeg voor de aanleg van een extra ontsluiting aan de doorgaande weg? Het lijkt erop dat een dergelijke ontsluiting deels zou komen te liggen op de bestemming Groen buiten het wijzigingsgebied.

Dat waren mijn en onze ideeën, graag bereid dit weekend dan wel maandag ochtend vroeg dit mail bericht persoonlijk toe te lichten.

Met vriendelijke groet

Laurens

SCHENK MAKELAARS B.V.

Postbus 3103
2130 KC HOOFDDORP

Bezoekadres, Kruisweg 855 te Hoofddorp
023 557 22 88
023 557 97 33
www.schenkmakelaars.nl



RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	WEST
Datum:	18 JAN 2013
Briefnr.:	13 / 3375
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

- cobiv
- ro/west

Gemeente Hoofddorp
T.a.v. de Voorzitter en leden van de Gemeenteraad
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP

mr. Ing. W.A.L.D.I. van Slagmaat
mr. R. van den Brink
mr. C. van der Mark

mw. mr. A.J. Begthel
mr. M.R. Vossen
mr. R.H.M. Bus

8639550
TEVENS PER TELEFAX : 023 - 567 68 00

Houten, 18 januari 2013

Inzake : Van Kalmthout Servicestation B.V. cs / BP Hoofddorp Graan voor Visch
Onze referentie : 67218/WS/WS
E-mailadres : slagmaat@sbmadvocaten.nl
Uw referentie : ontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch'

Geachte Voorzitter en leden van de Gemeenteraad,

Namens navolgende besloten vennootschappen, allen gevestigd te Hoofddorp, wend ik mij tot u met het volgende:

- 1) Van Kalmthout Servicestation B.V., gevestigd aan de Van Heuven Goedhartlaan 201;
- 2) Van Kalmthout Auto B.V., gevestigd op de Smaragdlaan 5;
- 3) Autobedrijf Hoeke B.V., gevestigd aan de Robijnlaan 2;
- 4) Lexpoint B.V., gevestigd aan de Jacobus Spijkerdreef 4;
- 5) Louwman Hoofddorp B.V., gevestigd aan de Smaragdlaan 1.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch en kunnen zich op onderdelen niet verenigen met de inhoud.

Cliënten zijn allen belanghebbenden, nu hun vestigingen zijn gelegen in of nabij het grondgebied van onderhavig ontwerp - bestemmingsplan en de ruimtelijke implicaties van het bestemmingsplan hun raken.

Cliënten constateren dat het ontwerp bestemmingsplan de nieuwvestiging van een zeer omvangrijk garagebedrijf met brandstofverkoop punt incl. LPG mogelijk maakt. Daartoe wordt immers in 'artikel 23: WRO zone' een zgn. 'wijzigingsgebied 2' aangeduid.



Met die beoogde wijziging wordt het mogelijk om op een perceel van maximaal 12.000 m² een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG inclusief een omvangrijke garage (KwikFit) te vestigen met een bebouwd oppervlak van maximaal 7200 m², met inbegrip van luifels. Dit is zeer omvangrijk. Het perceel waarop KwikFit en Benelite thans zijn gevestigd is de helft kleiner!

In de toelichting op artikel 23 wordt de hiervoor benodigde wijzigingsbevoegdheid aan B&W gemotiveerd door te stellen dat die noodzakelijk is en uitsluitend dient ten behoeve van een prioritaire verplaatsing van een verkooppunt voor motorbrandstoffen dat elders in Haarlemmermeer is gevestigd. Elders in de toelichting wordt gemeld dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de hervestiging van het brandstofverkooppunt Benelite, die thans is gevestigd op de Burgemeester Pabstlaan. In de uitvoering blijkt echter dat ook het garagebedrijf meelift en zelfs wordt verdubbeld. Naar de mening van cliënten, genoemd onder 2 t/m 5, leidt dit tot een overaanbod aan garages/autoherstelbedrijven met alle negatieve effecten van dien.

Ontwrichting van de lokale markt:

Cliënten merken op dat de wijzigingsbevoegdheid een substantieel omvangrijker brandstofverkooppunt mogelijk maakt dan Benelite thans heeft. De beoogde verplaatsing van Benelite resulteert immers in een vergroting / verdubbeling van het verkoopvolume aan motorbrandstoffen. De LPG verkoop is zelfs nieuw, aangezien dit Benelite op de huidige locatie niet is toegestaan.

Deze uitbreidingsmogelijkheid en het nieuwe LPG verkooppunt heeft grote impact op de lokale brandstofmarkt in Hoofddorp. Die is immers al verzadigd en elke uitbreiding van het aanbod kan leiden tot ernstige ontwrichting van de markt. Ter illustratie wordt verwezen naar een recent artikel uit het Haarlems Dagblad d.d. 6 januari 2013 waarin e.e.a. is gesignaleerd. (bijlage 1). Ook uit recent gepubliceerde cijfers van het CBS blijkt dat het volume van de binnenlandse aflevering van motorbrandstoffen en LPG sterk dalende is. Een kopie van de CBS grafieken is als bijlage 2 bijgevoegd. Zeker nu blijkt dat de vraag naar brandstoffen door zuinigere en hybride motorvoertuigen afneemt, dient het effect van extra aanbod extra kritisch te worden getoetst. Dit is niet gebeurd.

Precedentwerking voor zowel brandstofverkooppunten als garages!

Voor de uitplaatsing van Benelite is het niet per se nodig dat de Kwik Fit garage ook wordt verplaatst. Nergens blijkt uit dat die Kwik Fit garage is op die locatie milieuhinderlijk is. De bedrijfsvoering van Benelite en Kwik Fit is technisch, organisatorisch en financieel gescheiden, dus Kwik Fit zou op die locatie kunnen blijven.

Aangezien de gemeente naast Benelite nog minimaal drie andere brandstofverkooppunten in Hoofddorp heeft die door hun ligging milieuhinderlijk zijn en dus (ook) in aanmerking



kunnen komen voor een prioritaire verplaatsing, dient serieus de vraag te worden gesteld of met deze wijzigingsbevoegdheid er geen precedent wordt geschapen en verwachtingen worden gewekt naar die andere brandstofexploitanten die ook voor prioritaire uitplaatsing in aanmerking (willen) komen. De andere prioritair aangemerkte brandstofverkooppunten zullen eisen dat ook zij een groter perceel voor een groter brandstofverkooppunt met een groter garage/werkplaats terugkrijgen voor het verlaten van de huidige milieuoverlast veroorzakende locatie.

Het planologisch toestaan en faciliteren van de uitplaatsing van een prioritair brandstofverkooppunt op deze wijze creëert het duidelijk precedent in dit ontwerp Bestemmingsplan.

Beleid staat haaks op beleid bij Bestemmingsplan De President.

De realisatie van een groot brandstofverkooppunt met LPG in dit bestemmingsplan staat ook haaks op datgene dat de gemeente eerder heeft gesteld in het kader van het Bestemmingsplan President. Lexpoint B.V. had nadrukkelijk verzocht om in dat bestemmingsplan een brandstofverkooppunt met LPG, deels voor eigen gebruik, te mogen vestigen. Dit werd door de gemeente met uiteenlopende argumenten expliciet uitgesloten. Diezelfde argumenten blijken ineens in het ontwerp Bestemmingsplan 'Graan voor Visch' niet meer te gelden.

Ook leidt de nieuwvestiging van het LPG station, en de daarbij behorende bevoorradingsroute langs de Spoorlaan, tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit geldt met name voor Lexpoint B.V., die gesitueerd is langs deze transportroute voor LPG.

Verkeersaantrekend effect en verkeers(on)veiligheid

Cliënten merken op dat nieuwvestiging op de locatie, hoek van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan, leidt tot een verkeersaantrekend effect en dus een toename van de verkeersonveiligheid.

In het ontwerp plan wordt zelfs al vooruitgelopen op een extra afslag vanaf de Bennebroekerweg. Dit versterkt het verkeersaantrekkende effect en vergroot daardoor de verkeersonveiligheid nog meer. Hoe dit plan zich vervolgens verhoudt met de beoogde aansluiting van de Bennebroekerweg met de A4 blijkt niet uit het Ontwerp plan. Daardoor schiet het ontwerp bestemmingsplan tekort.

In plaats van een verkeerskundig onderzoek die over de wenselijkheid, randvoorwaarden en consequenties van een brandstofverkooppunt op die locatie richtinggevende uitspraken kan doen, wordt de besluitvorming omgedraaid. De planologische mogelijkheden worden in etappes opgerekt en uitgebreid en vervolgens mag worden bekeken of het resultaat verkeersveilig genoeg is en niet teveel ongewenste verkeersaantrekkende effecten heeft.



Dat is de omgekeerde benadering.

Conclusie:

Cliënten concluderen dan ook het ontwerp bestemmingplan op onderdelen uiterst nadelige effecten oplevert voor hun bedrijfsvoering, de ontwikkelingsmogelijkheden, de lokale brandstoffenmarkt, het aanbod van reparatie en onderhoud van motorvoertuigen en de verkeersveiligheid ter plaatse. Het verkeersaantrekkende effect dat nieuwvestiging op die locatie veroorzaakt, dient eerst te worden bepaald voordat een en ander in een onomkeerbare wijzigingsbevoegdheid wordt verankerd.

Het zijn bovenvermelde redenen die ertoe leiden dat cliënten uw Gemeenteraad met klem verzoekt om de in het artikel 23 van het Ontwerp Bestemmingsplan Graan voor Visch geboden mogelijkheid voor vrijstelling ten behoeve van de nieuwvestiging van een brandstofverkooppunt met LPG inclusief garage/autoherstelbedrijf te schrappen.

Hoogachtend,

W.A.L.D.I. van Slagmaat

Bijlage 1: artikel uit Haarlems Dagblad d.d. 6 januari 2013

Bijlage 2: CBS grafieken binnenlandse aflevering motorbrandstoffen

SBM Advocaten

BIJLAGE 1

De PvdA (dit plan staat op valt met een goed registratiesys

de nieuwe regeling de staat niet meer geld mag opleveren

Infoland de bedging was om te hebben van maar ook voor de surfs en het water. En dat niet te bedingen de wind en dit weinige de power. En in land van de

→ Regio: Leekers suden of stand

Haarlemmer neergestoken in Smedestraat

HAARLEM - Een 47-jarige Haarlemmer is zaterdag nacht neergestoken in de Smedestraat in Haarlem. De politie heeft daar de 25-jarige man zonder vastewoon- of verblijfplaats aanhouden als verdachte. De politie kreeg na middernacht een melding dat er in de Smedestraat in Haarlem werd gevoerd door een groep jongens in de straat had zich gevestigd. Trossen agenten omstreets kwamen over de groep jongens aan. Een van hen bleek te zijn gestoken in zijn bovenlichaam. Kort daarna werd het slachtoffer buiten op zijn zijde. De Haarlemmer 48 per ambulance overgebracht naar het Kennemer Gasthuis. De basis van getuigenverdringen hebben twee agenten op de omgeving de 25-jarige verdachte aangehouden. De politie is op zoek naar meer getuigen. Ze kunnen bellen met 0900-8844 of anoniem op 0800-7000.

Kwart benzinstations KLM wil Alitalia zou dicht moeten gaan

DOOR ROBERT NEDERLAND - Nederland heeft een veel te veel benzinstations. Om de sector gezond te houden, moet een kwart van de tankpompen sluiten. Dat stelt directeur Erik de Vries van Novis, de brancheorganisatie van kleine tankstationeigenaars. Volgens de Vries, zijn de compagnieën aan het worden om op de huidige markt te gaan en kan Nederland makkelijk af met 3000 tankstations. De Novis-directeur erkent dat sluiting niet af te dwingen is. Het is volgens hem echter niet de vraag of tankstations stoppen, maar welke dat het eerst doet. De Vries verwacht dat kleinere pompen overgenomen worden door Ketens, die vervolgens strategisch bekijken welke locaties verdwijnen. Ook langs

de zuid- en zuidkust tankstations weg, denkt hij. De Belangenvereniging van Tankstations heeft ondertschijft de verwachting dat de komende jaren veel pompen de deuren sluiten, maar houdt het op naar schatting vijfhonderd bedrijven. Beta denkt dat ook veel onbemande pompen verdwijnen door de lage marges. Het Rijk heeft de voorbije jaren de aanschaf van zo'n drie auto's geïmporteerd, waardoor er minder wordt gerant. Transportbedrijven hebben zuiniger trucks gekocht, die ook nog eens minder op de weg zijn vanwege de economische crisis. Een pompheer maakt twee tot drie cent winst op een verkochte liter brandstof. Als de dichtheid van tankstations in Nederland vergelijkbaar wordt met die in Duitsland, is de sector gezond;

steden Novis denkt dat er meer kopen van tanks gemiddeld vier miljoen liter brandstof per week. De landbouw dat gemiddeld drie miljoen. Beide brancheorganisaties vinden dat het Rijk de accijnsverhogingen op benzine en tabak te weinig rekening houdt met de sector. Zeker in de grensstreek gaan mensen naar het buitenland om goedkope tabakswaaren te kopen. Van der Kolk: Het is verzoeken dat mensen dan ook in andere boodschappen gaan doen. Dit kost de schatkist geld en plaatst van dat heriets opbrengt. Een aantal benzinepompeigenaren registreert de komende maanden het verlies aan omzet van die cijfers in de hand hoopend op een vergoeding van de Staat. De organisatie in Den Haag steunt krijgen voor het terugkrijgen van accijnsverhogingen.

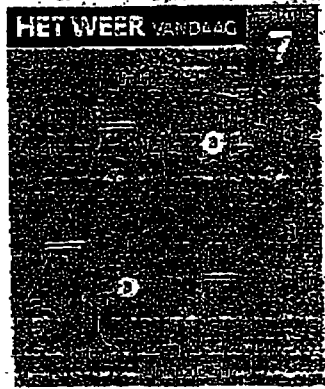
De Nederlandse Franse Air France heeft een deal gesloten met Alitalia. Het maatschappij De Franse onder de vlag van de Air France. De verwachting is dat deze zomer de deal zal worden afgerond. De Italiaanse regering heeft de deal goedgekeurd. Volgens de deal zal KLM de aandelen van Alitalia kopen. De rest van de financiële mogelijkheden voor het bedrijf is in handen van de Italiaanse groep Alitalia, waaronder modecon-

Politieagent schiet man met mes neer

ALKMAAR - De politie van Alkmaar heeft gisteravond een man neergeschoten die gezocht werd voor een steekpartij eerder op de dag. De man is zwaargewond naar het ziekenhuis gebracht. De politie gaat er vooralsnog van uit dat het om dezelfde man gaat die 's middags rond half vier in de Grote Beekstraat in Alkmaar een vrouw met een mes stak. Dat gebeurde in het trapenhuis van haar woning. De man, die haar beneden buurman zou zijn, vluchtte op de fiets. De politie verspreidde zijn signalement via Burgernet en zette onder meer een helikopter in en een speurhond. De man kon echter niet worden gevangen. Maar aan het begin van de avond zagen twee kolts van de



Utrecht Opbouw van de Vakantiebeurs



HET WEER VAN DAAG

18 Jan. 2013 14:20

SBM Advocaten

Nr. 1191 P. 6

SBM Advocaten

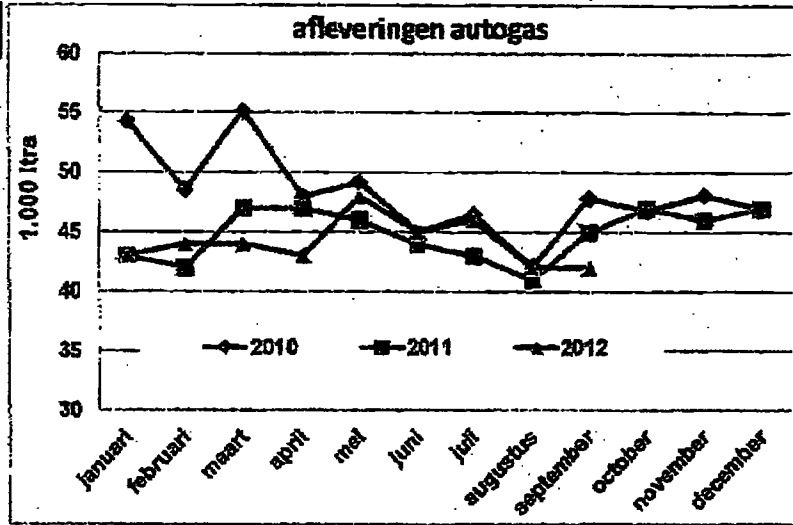
BIJLAGE 2

Overige binnenlandse afleveringen

2010	2011	2012
54	43	43
49	42	44
55	47	44
48	47	43
49	46	48
45	44	45
46	43	46
42	41	42
48	45	42
47	47	
48	46	
47	47	
578	538	
158	132	131
142	137	136
136	129	130
142	140	

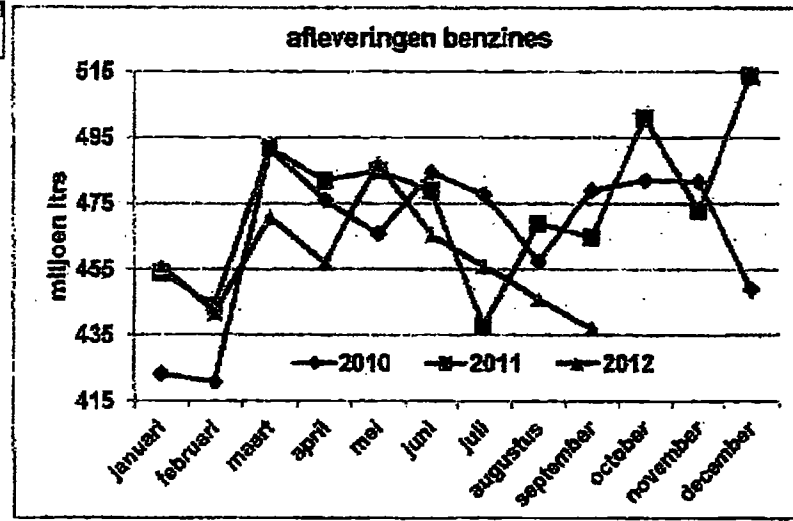
jan-sep

2011 vs 2010	2012 vs 2011
-20,7%	0,0%
-13,5%	4,8%
-14,7%	-6,4%
-2,1%	-8,6%
-6,5%	4,3%
-2,2%	2,3%
-7,5%	7,0%
-2,6%	2,4%
-6,0%	-6,7%
0,4%	
-4,4%	
0,0%	
-7,0%	
-16,4%	-0,8%
-3,7%	-0,7%
-5,4%	0,8%
-1,4%	



2010	2011	2012
423	454	456
421	444	442
491	492	471
476	482	457
466	485	487
484	479	465
478	438	456
457	489	446
479	465	457
482	501	
482	473	
449	514	
5.688	5.696	
1.335	1.390	1.369
1.428	1.446	1.409
1.414	1.372	1.339
1.418	1.488	

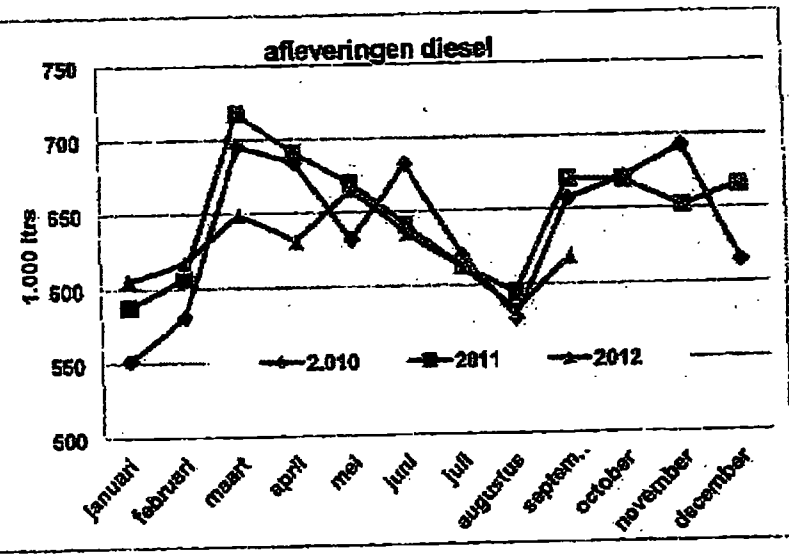
2011 vs 2010	2012 vs 2011
7,3%	0,4%
5,5%	-0,5%
0,1%	-4,3%
1,3%	-5,2%
4,1%	0,4%
-1,1%	-2,8%
-8,3%	4,1%
2,5%	-4,9%
-2,9%	-6,0%
3,9%	
-1,8%	
14,5%	
1,9%	
4,1%	-1,5%
1,4%	-2,5%
-3,0%	-2,4%
5,3%	



binnenl aflev jan-sep 2010 11 12

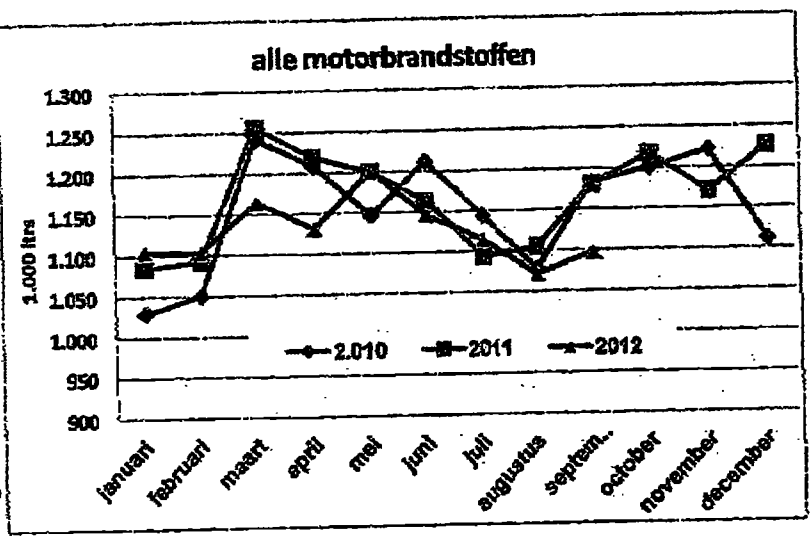
	2010	2011	2012
Januari	552	588	605
februari	581	607	617
maart	695	718	649
april	684	691	631
mei	631	670	665
juni	682	641	635
juli	620	613	612
augustus	578	595	583
september	657	671	618
oktober	671	670	
november	692	652	
december	615	668	
Totaal	7.659	7.782	
2010	1.828	1.913	1.971
2011	1.998	2.002	1.981
2012	1.855	1.978	1.813
Totaal	1.979	1.988	

2011 vs 2010	2012 vs 2011
6,6%	2,9%
4,5%	1,6%
3,3%	-9,6%
1,0%	-8,7%
6,1%	-0,7%
-6,0%	-0,9%
-1,1%	-0,2%
3,0%	-2,0%
2,1%	-7,9%
-0,2%	
-5,8%	
8,3%	
1,6%	
4,7%	-2,2%
0,2%	-3,5%
1,3%	-3,5%
0,6%	



	2010	2011	2012
Januari	1.028	1.085	1.104
februari	1.050	1.093	1.103
maart	1.242	1.257	1.184
april	1.208	1.220	1.131
mei	1.146	1.201	1.200
juni	1.212	1.184	1.146
juli	1.144	1.094	1.114
augustus	1.077	1.105	1.071
september	1.184	1.181	1.097
oktober	1.200	1.218	
november	1.222	1.171	
december	1.111	1.227	
Totaal	13.826	14.016	
2010	3.321	3.435	3.371
2011	3.539	3.585	3.477
2012	3.405	3.380	3.282
Totaal	3.525	3.616	

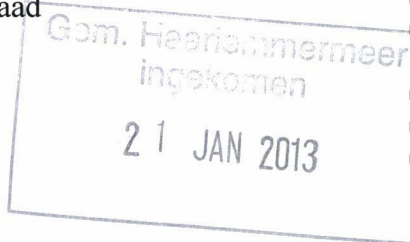
2011 vs 2010	2012 vs 2011
5,4%	1,8%
4,1%	0,9%
1,2%	-7,4%
1,0%	-7,3%
4,8%	-0,1%
-3,9%	-1,6%
-4,4%	1,8%
2,6%	-3,1%
-0,3%	-7,1%
1,5%	
-4,2%	
10,4%	
1,4%	
3,4%	-1,9%
1,3%	-3,0%
-0,7%	-2,9%
2,6%	



binnen aflev jan-sep 2010 11 12

Gemeente Hoofddorp
T.a.v. de Voorzitter en leden van de Gemeenteraad
Postbus 250
2130 AG HOOFFDDORP

mr. ing. W.A.L.D.I. van Slagmaat
mr. R. van den Brink
mr. C. van der Mark
mw. mr. A.J. Begthel
mr. M.R. Vossen
mr. R.H.M. Bus



TEVENS PER TELEFAX : 023 - 567 68 00

Houten, 18 januari 2013

Inzake : Van Kalmthout Servicestation B.V. cs / BP Hoofddorp Graan voor Visch
Onze referentie : 67218/WS/WS
E-mailadres : slagmaat@sbmadvocaten.nl
Uw referentie : ontwerp bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch'

Geachte Voorzitter en leden van de Gemeenteraad,

Namens navolgende besloten vennootschappen, allen gevestigd te Hoofddorp, wend ik mij tot u met het volgende:

- 1) Van Kalmthout Servicestation B.V., gevestigd aan de Van Heuven Goedhartlaan 201;
- 2) Van Kalmthout Auto B.V., gevestigd op de Smaragdlaan 5;
- 3) Autobedrijf Hoeke B.V., gevestigd aan de Robijnlaan 2;
- 4) Lexpoint B.V., gevestigd aan de Jacobus Spijkerdreef 4;
- 5) Louwman Hoofddorp B.V., gevestigd aan de Smaragdlaan 1.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch en kunnen zich op onderdelen niet verenigen met de inhoud.

Cliënten zijn allen belanghebbenden, nu hun vestigingen zijn gelegen in of nabij het grondgebied van onderhavig ontwerp - bestemmingsplan en de ruimtelijke implicaties van het bestemmingsplan hun raken.

Cliënten constateren dat het ontwerp bestemmingsplan de nieuwvestiging van een zeer omvangrijk garagebedrijf met brandstofverkooppunt incl. LPG mogelijk maakt. Daartoe wordt immers in 'artikel 23: WRO zone' een zgn. 'wijzigingsgebied 2' aangeduid.

Met die beoogde wijziging wordt het mogelijk om op een perceel van maximaal 12.000 m² een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG inclusief een omvangrijke garage (KwikFit) te vestigen met een bebouwd oppervlak van maximaal 7200 m², met inbegrip van luifels. Dit is zeer omvangrijk. Het perceel waarop KwikFit en Benelite thans zijn gevestigd is de helft kleiner!

In de toelichting op artikel 23 wordt de hiervoor benodigde wijzigingsbevoegdheid aan B&W gemotiveerd door te stellen dat die noodzakelijk is en uitsluitend dient ten behoeve van een prioritaire verplaatsing van een verkooppunt voor motorbrandstoffen dat elders in Haarlemmermeer is gevestigd. Elders in de toelichting wordt gemeld dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de hervestiging van het brandstofverkooppunt Benelite, die thans is gevestigd op de Burgemeester Pabstlaan. In de uitvoering blijkt echter dat ook het garagebedrijf meelift en zelfs wordt verdubbeld. Naar de mening van cliënten, genoemd onder 2 t/m 5, leidt dit tot een overaanbod aan garages/autoherstelbedrijven met alle negatieve effecten van dien.

Ontwrichting van de lokale markt:

Cliënten merken op dat de wijzigingsbevoegdheid een substantieel omvangrijker brandstofverkooppunt mogelijk maakt dan Benelite thans heeft. De beoogde verplaatsing van Benelite resulteert immers in een vergroting / verdubbeling van het verkoopvolume aan motorbrandstoffen. De LPG verkoop is zelfs nieuw, aangezien dit Benelite op de huidige locatie niet is toegestaan.

Deze uitbreidingsmogelijkheid en het nieuwe LPG verkooppunt heeft grote impact op de lokale brandstofmarkt in Hoofddorp. Die is immers al verzadigd en elke uitbreiding van het aanbod kan leiden tot ernstige ontwrichting van de markt. Ter illustratie wordt verwezen naar een recent artikel uit het Haarlems Dagblad d.d. 6 januari 2013 waarin e.e.a. is gesignaleerd. (**bijlage 1**). Ook uit recent gepubliceerde cijfers van het CBS blijkt dat het volume van de binnenlandse aflevering van motorbrandstoffen en LPG sterk dalende is. Een kopie van de CBS grafieken is als **bijlage 2** bijgevoegd. Zeker nu blijkt dat de vraag naar brandstoffen door zuinigere en hybride motorvoertuigen afneemt, dient het effect van extra aanbod extra kritisch te worden getoetst. Dit is niet gebeurd.

Precedentwerking voor zowel brandstofverkooppunten als garages!

Voor de uitplaatsing van Benelite is het niet per se nodig dat de Kwik Fit garage ook wordt verplaatst. Nergens blijkt uit dat die Kwik Fit garage is op die locatie milieuhinderlijk is. De bedrijfsvoering van Benelite en Kwik Fit is technisch, organisatorisch en financieel gescheiden, dus Kwik Fit zou op die locatie kunnen blijven.

Aangezien de gemeente naast Benelite nog minimaal drie andere brandstofverkooppunten in Hoofddorp heeft die door hun ligging milieuhinderlijk zijn en dus (ook) in aanmerking

kunnen komen voor een prioritaire verplaatsing, dient serieus de vraag te worden gesteld of met deze wijzigingsbevoegdheid er geen precedent wordt geschapen en verwachtingen worden gewekt naar die andere brandstofexploitanten die ook voor prioritaire uitplaatsing in aanmerking (willen) komen. De andere prioritair aangemerkte brandstofverkooppunten zullen eisen dat ook zij een groter perceel voor een groter brandstofverkoop punt met een groter garage/werkplaats terugkrijgen voor het verlaten van de huidige milieuoverlast veroorzakende locatie.

Het planologisch toestaan en faciliteren van de uitplaatsing van een prioritair brandstofverkoop punt op deze wijze creëert het duidelijk precedent in dit ontwerp Bestemmingsplan.

Beleid staat haaks op beleid bij Bestemmingsplan De President.

De realisatie van een groot brandstofverkoop punt met LPG in dit bestemmingsplan staat ook haaks op datgene dat de gemeente eerder heeft gesteld in het kader van het Bestemmingsplan President. Lexpoint B.V. had nadrukkelijk verzocht om in dat bestemmingsplan een brandstofverkoop punt met LPG, deels voor eigen gebruik, te mogen vestigen. Dit werd door de gemeente met uiteenlopende argumenten expliciet uitgesloten. Diezelfde argumenten blijken ineens in het ontwerp Bestemmingsplan ‘Graan voor Visch’ niet meer te gelden.

Ook leidt de nieuwvestiging van het LPG station, en de daarbij behorende bevoorradingsroute langs de Spoorlaan, tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit geldt met name voor Lexpoint B.V., die gesitueerd is langs deze transportroute voor LPG.

Verkeersaantrekkelijk effect en verkeers(on)veiligheid

Cliënten merken op dat nieuwvestiging op de locatie, hoek van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan, leidt tot een verkeersaantrekkelijk effect en dus een toename van de verkeersonveiligheid.

In het ontwerp plan wordt zelfs al vooruitgelopen op een extra afslag vanaf de Bennebroekerweg. Dit versterkt het verkeersaantrekkelijk effect en vergroot daardoor de verkeersonveiligheid nog meer. Hoe dit plan zich vervolgens verhoudt met de beoogde aansluiting van de Bennebroekerweg met de A4 blijkt niet uit het Ontwerp plan. Daardoor schiet het ontwerp bestemmingsplan tekort.

In plaats van een verkeerskundig onderzoek die over de wenselijkheid, randvoorwaarden en consequenties van een brandstofverkoop punt op die locatie richtinggevend uitspraken kan doen, wordt de besluitvorming omgedraaid. De planologische mogelijkheden worden in etappes opgerekt en uitgebreid en vervolgens mag worden bekeken of het resultaat verkeersveilig genoeg is en niet teveel ongewenste verkeersaantrekkelijk effecten heeft.

Dat is de omgekeerde benadering.

Conclusie:

Cliënten concluderen dan ook het ontwerp bestemmingplan op onderdelen uiterst nadelige effecten oplevert voor hun bedrijfsvoering, de ontwikkelingsmogelijkheden, de lokale brandstoffenmarkt, het aanbod van reparatie en onderhoud van motorvoertuigen en de verkeersveiligheid ter plaatse. Het verkeersaantrekkende effect dat nieuwvestiging op die locatie veroorzaakt, dient eerst te worden bepaald voordat een en ander in een onomkeerbare wijzigingsbevoegdheid wordt verankerd.

Het zijn bovenvermelde redenen die ertoe leiden dat cliënten uw Gemeenteraad met klem verzoekt om de in het artikel 23 van het Ontwerp Bestemmingsplan Graan voor Visch geboden mogelijkheid voor vrijstelling ten behoeve van de nieuwvestiging van een brandstofverkooppunt met LPG inclusief garage/autoherstelbedrijf te schrappen.

Hoogachtend,

W.A.L.D.I. van Slagmaat

Bijlage 1: artikel uit Haarlems Dagblad d.d. 6 januari 2013

Bijlage 2: CBS grafieken binnenlandse aflevering motorbrandstoffen

SBM Advocaten

BIJLAGE 1

De PvdA (dit plan staat of valt met een goed registratiesys-

tem) en de nieuwe regeling de staat niet meer geld mag opleveren.

In Holland. De bedoeling was om liefhebbers warm te maken voor de surfsport en het water. En dat lukte goed, ondanks weinig wind en dus weinig hoge golven. Bij het strand van de

→ Regio: 'Lekker surfen op strand Z...

Haarlemmer neergestoken in Smedestraat

HAARLEM - Een 21-jarige Haarlemmer is zaterdagavond neergestoken in de Smedestraat in Haarlem. De politie heeft kort daarna een 25-jarige man zonder vaste woon- of verblijfplaats aangehouden als verdachte.

De politie kreeg na middernacht een melding dat er in de Smedestraat in Haarlem werd gevochten door een groepje jongens. In de Jansstraat nabij de Begijnsteeg troffen agenten omstreeks kwart over twaalf een groep jongens aan. Een van hen bleek te zijn gestoken in zijn bovenlichaam. Kort daarna raakte het slachtoffer buiten bewustzijn. De Haarlemmer is per ambulance overgebracht naar het Kennemer Gasthuis. Op basis van getuigenverklaringen hebben twee agenten te paard in de omgeving de 25-jarige verdachte aangehouden. De politie is op zoek naar meer getuigen. Ze kunnen bellen met 0900-8844 of anoniem op 0800-7000.

Kwart benzinstations zou dicht moeten gaan

DOOR PAUL BOTS ROTTERDAM - Nederland heeft veel te veel benzinstations. Om de sector gezond te houden, moet een kwart van de 4200 pompen sluiten. Dat stelt directeur Erik de Vries van Nove, de brancheorganisatie van onafhankelijke brandstofondernemers.

Volgens de Vries is het economisch onverantwoord om op de huidige voet door te gaan en kan Nederland makkelijk af met 3000 tankstations. De Nove-directeur erkent dat sluiting niet af te dwingen is. Het is volgens hem echter niet de vraag of tankstations stoppen, maar welke dat het eerst doen. De Vries verwacht dat kleinere pompen overgenomen worden door ketens, die vervolgens strategisch bekijken welke locaties verdwijnen. Ook langs

de snelwegen kunnen tankstations weg, denkt hij. De Belangenvereniging van Tankstations Beta onderschrijft de verwachting dat de komende jaren veel pompen de deuren sluiten, maar houdt het op naar schatting vijfhonderd bedrijven. Beta denkt dat ook veel onbemande pompen verdwijnen door de lage marges.

Het Rijk heeft de voorbije jaren de aanschaf van zuinige auto's gepromoot, waardoor er minder wordt getankt. Transportbedrijven hebben zuiniger trucks gekocht, die ook nog eens minder op de weg zijn vanwege de economische crisis. Een pomphouder maakt twee tot drie cent winst op een verkochte liter brandstof. Als de dichtheid van tankstations in Nederland vergelijkbaar wordt met die in Duitsland, is de sector gezond,

stelt Nove. Duitse pompen verkopen jaarlijks gemiddeld vier miljoen liter brandstof. In Nederland is dat gemiddeld drie miljoen.

Beide brancheorganisaties vinden dat het Rijk bij de accijnsverhogingen op benzine en tabak te weinig rekening houdt met de sector. Zeker in de grensstreek gaan mensen naar het buitenland om goedkoopere tanken en goedkope tabakswaren in te kopen. Van der Kolk: "Het Rijk vergeet dat mensen dan ook andere boodschappen gaan doen. Dit kost de schatkist geld, in plaats van dat het iets opbrengt."

Een aantal Beta-pomphouders registreert de komende maanden het verlies aan omzet. Met die cijfers in de hand hoopt de organisatie in Den Haag steun te krijgen voor het terugdraaien van accijnsverhogingen.

'KLM wil Alitalia'

VAN ONZE VERSLAGGEVER ROME - De Nederlands-Franse luchtvaartcombinatie Air France-KLM wil zijn Italiaanse branchegenoot Alitalia helemaal overnemen. De twee zouden al vergevorderde fusiegesprekken voeren en verwachten de definitieve deal deze zomer te sluiten. Dat schrijft de Italiaanse krant Il Messagero.

Air France-KLM kocht in 2009 25 procent van Alitalia. De rest van het in financiële moeilijkheden verkerende bedrijf is in handen van een groep Italiaanse investeerders, waaronder modecon-

cern Benetton en exploitant Atlantia, der de naam van de Franse combinatie geval te wille 2014 voor ze haar om Alitalia helemaal

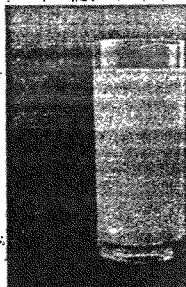
Bod Volgens de krant KLM de aandeelhouder van twintig procent op de prijs die ze voor het aandeel zou worden betaald. Air France-KLM

Politieagent schiet man met mes neer

ALKMAAR - De politie van Alkmaar heeft gisteravond een man neergeschoten die gezocht werd voor een steekpartij eerder op de dag. De man is zwaargewond naar het ziekenhuis gebracht.

De politie gaat er voorsnog van uit dat het om dezelfde man gaat die 's middags rond half vier in de Grote Beerstraat in Alkmaar een vrouw met een mes stak. Dat gebeurde in het trapenhuis van haar woning.

De man, die haar benedenbuurman zou zijn, vluchtte op de fiets. De politie verspreidde zijn signalement via BurgerNet, en zette onder meer een helikopter in en een speurhond. De man kon echter niet worden gevonden. Maar aan het begin van de avond zagen twee koks van res-



HET WEER VANDAAG 7

Utrecht 9
Haarlem 3
Alkmaar 3
Alphen a/d Rijn

Utrecht Opbouw van de Vakantiebeurs

SBM Advocaten

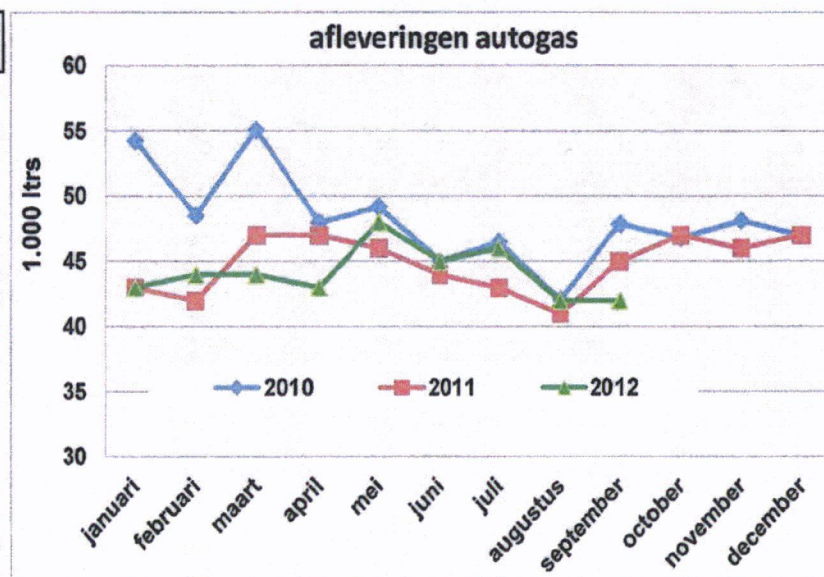
BIJLAGE 2

Overige binnenlandse afleveringen

1 000 liter	bron: CBS			
		2010	2011	2012
Autogas	januari	54	43	43
	februari	49	42	44
	maart	55	47	44
	april	48	47	43
	mei	49	46	48
	juni	45	44	45
	juli	46	43	46
	augustus	42	41	42
	september	48	45	42
	october	47	47	
	november	48	46	
	december	47	47	
	jan - dec	578	538	
1e kw	158	132	131	
2e kw	142	137	136	
3e kw	136	129	130	
4e kw	142	140		

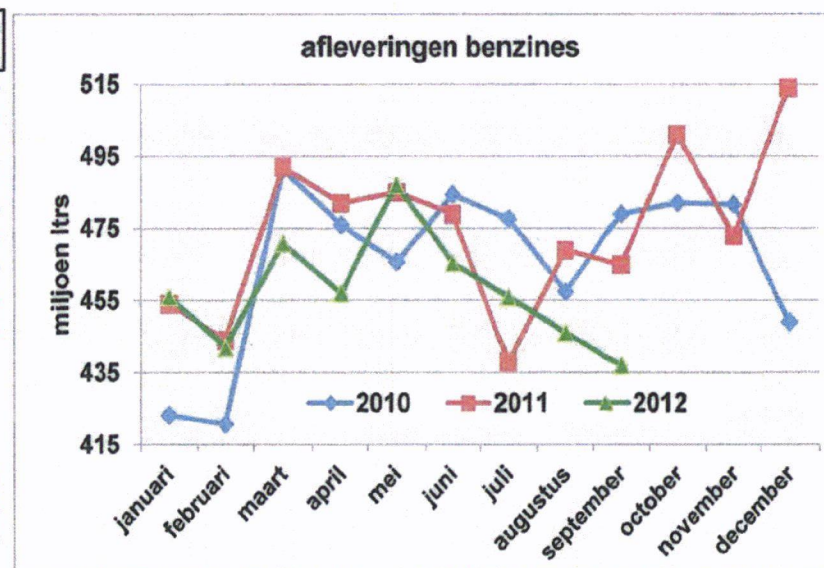
jan-sep

2011 vs 2010	2012 vs 2011
-20,7%	0,0%
-13,5%	4,8%
-14,7%	-6,4%
-2,1%	-8,5%
-6,5%	4,3%
-2,2%	2,3%
-7,5%	7,0%
-2,6%	2,4%
-6,0%	-6,7%
0,4%	
-4,4%	
0,0%	
-7,0%	
-16,4%	-0,8%
-3,7%	-0,7%
-5,4%	0,8%
-1,4%	



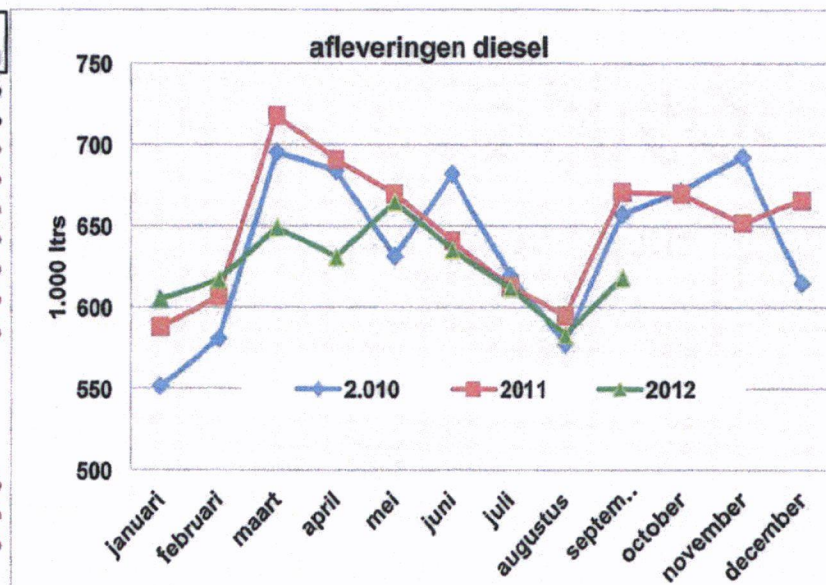
		2010	2011	2012
Motor benzines	januari	423	454	456
	februari	421	444	442
	maart	491	492	471
	april	476	482	457
	mei	466	485	487
	juni	484	479	465
	juli	478	438	456
	augustus	457	469	446
	september	479	465	437
	october	482	501	
	november	482	473	
	december	449	514	
	jan - dec	5.588	5.696	
1e kw	1.335	1.390	1.369	
2e kw	1.426	1.446	1.409	
3e kw	1.414	1.372	1.339	
4e kw	1.413	1.488		

2011 vs 2010	2012 vs 2011
7,3%	0,4%
5,5%	-0,5%
0,1%	-4,3%
1,3%	-5,2%
4,1%	0,4%
-1,1%	-2,8%
-8,3%	4,1%
2,5%	-4,9%
-2,9%	-6,0%
3,9%	
-1,8%	
14,5%	
1,9%	
4,1%	-1,5%
1,4%	-2,5%
-3,0%	-2,4%
5,3%	



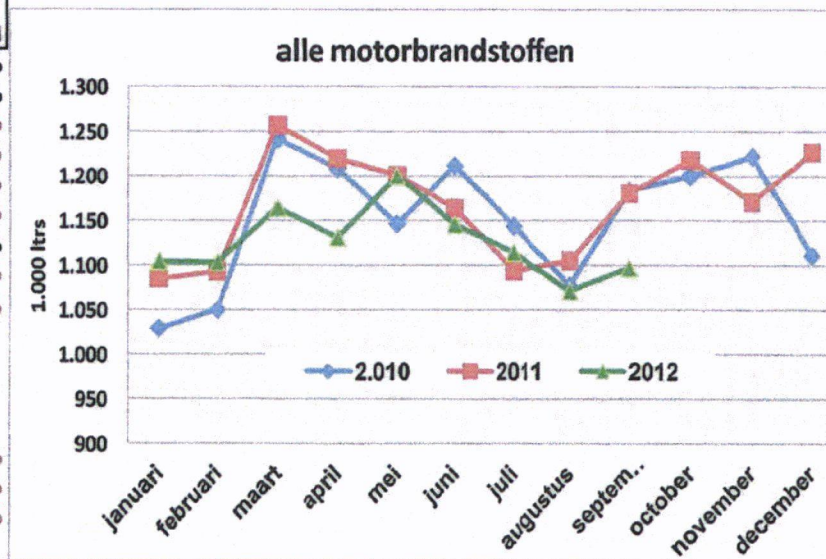
	2.010	2011	2012	
Diesel <=0,005%	januari	552	588	605
	februari	581	607	617
	maart	695	718	649
	april	684	691	631
	mei	631	670	665
	juni	682	641	635
	juli	620	613	612
	augustus	578	595	583
	september	657	671	618
	october	671	670	
	november	692	652	
	december	615	666	
	jan - dec	7.659	7.782	
1e kw	1.828	1.913	1.871	
2e kw	1.998	2.002	1.931	
3e kw	1.855	1.879	1.813	
4e kw	1.979	1.988		

2011 vs 2010	2012 vs 2011
6,6%	2,9%
4,5%	1,6%
3,3%	-9,6%
1,0%	-8,7%
6,1%	-0,7%
-6,0%	-0,9%
-1,1%	-0,2%
3,0%	-2,0%
2,1%	-7,9%
-0,2%	
-5,8%	
8,3%	
1,6%	
4,7%	-2,2%
0,2%	-3,5%
1,3%	-3,5%
0,5%	



	2.010	2011	2012	
Alle motor brand stoffen	januari	1.029	1.085	1.104
	februari	1.050	1.093	1.103
	maart	1.242	1.257	1.164
	april	1.208	1.220	1.131
	mei	1.146	1.201	1.200
	juni	1.212	1.164	1.146
	juli	1.144	1.094	1.114
	augustus	1.077	1.105	1.071
	september	1.184	1.181	1.097
	october	1.200	1.218	
	november	1.222	1.171	
	december	1.111	1.227	
	jan - dec	13.826	14.016	
1e kw	3.321	3.435	3.371	
2e kw	3.539	3.585	3.477	
3e kw	3.405	3.380	3.282	
4e kw	3.525	3.616		

2011 vs 2010	2012 vs 2011
5,4%	1,8%
4,1%	0,9%
1,2%	-7,4%
1,0%	-7,3%
4,8%	-0,1%
-3,9%	-1,6%
-4,4%	1,8%
2,6%	-3,1%
-0,3%	-7,1%
1,5%	
-4,2%	
10,4%	
1,4%	
3,4%	-1,9%
1,3%	-3,0%
-0,7%	-2,9%
2,6%	



© CBS

Tevens per fax verzonden: 023-56395050

Gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp.

Hoofddorp, 23 januari 2013

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer		
RO	WEST	
Datum: 24 JAN 2013		
Briefnr.: 2013/4703		
Afschrift aan:	Cohv (2x) RO WEST	Afgedaan (paraaf)

Betreft: zienswijze betreffende ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid"

Geacht college,

Hierbij sturen wij onze zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Graan voor Visch Zuid" dat momenteel ter inzage ligt.

Artikel 23: Wro-zone – wijzigingsgebied 2

Ingevolge artikel 23 (Wro-zone – wijzigingsgebied 2) van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, uitsluitend ten behoeve van een prioritaire verplaatsing van een verkooppunt voor motorbrandstoffen dat elders in Haarlemmermeer is gevestigd, ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 2' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Bedrijf – Garage en Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg en/of de functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, wasstraten bij deze bestemmingen/functies inbegrepen, alsmede Groen, Verkeer, Water en veiligheidszone – lpg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de plaats van het vulpunt, de tank en de afleverzuil ten behoeve van lpg wordt zodanig gekozen dat de hiermee samenhangende veiligheidszones voor het Plaatsgevonden Risico, met uitzondering van de zuidwestgrens van het wijzigingsgebied voor de grootste veiligheidszone, binnen de grenzen van het wijzigingsgebied vallen, dan wel hiermee samenvallen;
- b. binnen de veiligheidszones PR en binnen de groepsrisico-contour (GR), voor zover deze laatste binnen het wijzigingsgebied valt, worden geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd;
- c. de oppervlakte van de bestemmingen Bedrijf – Garage en Bedrijf - Verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en/of functieaanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg is maximaal 12.000 m2 en het bebouwd oppervlak, met inbegrip van luifels, maximaal 7200 m2;
- d. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 m, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, waaronder een luifel, maximaal 20 m hoog mogen zijn;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 8 m, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 m hoog mogen zijn en reclamemasten die een bouwhoogte van maximaal 23 m mogen hebben;

- f. het verkooppunt voor motorbrandstoffen en het garagebedrijf worden tezamen op twee locaties ontsloten op de Spoorlaan;
- g. indien uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat dit mogelijk is wordt ruimte gereserveerd voor een extra afslag vanaf de Bennebroekerweg naar het motobrandstoffenverkooppunt.

Het betreffende 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' is als volgt op de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Graan voor Visch Zuid aangeduid:



Nieuw LPG-tankstation (hoek Bennebroekerweg / Spoorlaan)

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid" is aangegeven dat op de hoek van de Bennebroekerweg en de Spoorlaan een wijzigingsbevoegdheid ('Wro-zone – wijzigingsgebied 2') is opgenomen voor het vestigen van een motorbrandstofverkooppunt met LPG. Dit betreft een mogelijkheid voor hervestiging van het verkooppunt dat nu gevestigd is aan de Burgemeester Pabstlaan in Hoofddorp.

Bij het realiseren van het LPG-punt zal volgens de toelichting rekening worden gehouden met beleid voor externe veiligheid.

Daarbij zal een veiligheidszone (PR-contour) met een diameter van 110 meter worden gehanteerd, bij een kleinere doorzet is deze zone 45 meter.

Plaatsgebonden risico

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) is voor nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Dat wil

zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. De maximaal aan te houden afstand behorende bij deze 10-6-contour is 110 m vanaf het LPG-vulpunt, bij een LPG-omzet van 1000 m³ of meer per jaar.

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan doen zich vooralsnog ten aanzien van het PR rondom het LPG-vulpunt geen knelpunten voor. Wel zijn er bij de wijzigingsbepalingen van het bestemmingsplan enige beperkingen gesteld aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de 110 m-zone rondom het LPG-vulpunt.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Voor LPG tankstations geldt een groepsrisicocontour van 150 m tot het LPG-vulpunt (het invloedsgebied). Alle objecten met personen binnen het invloedsgebied moeten meegenomen worden in de groepsrisicoberekening. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde. De wijzigingsbepalingen zijn volgens het ontwerpbestemmingsplan zo opgesteld dat het invloedsgebied nu niet over objecten heen komt. Er is dan ook geen groepsrisico. Als er ontwikkelingen plaatsvinden moet voor die ontwikkeling een groepsrisicoberekening worden uitgevoerd. Daarnaast moet worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van de gemeente.

Berekening groepsrisico LPG tankstation

De 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' is deels binnen de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' en op zeer korte afstand van de huidige spoorlijn (op een afstand van ca. 15 meter) gelegen.

De voor 'Verkeer- Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. dienstwegen en parkeervoorzieningen;
- c. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- d. groen;
- e. bergbezinkbassins;
- f. kunstwerken;

met daarbij behorend(e):

- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- i. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. reclame-uitingen.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid" is aangegeven dat een veiligheidszone (PR-contour) met een diameter van 110 meter zal worden gehanteerd, bij een kleinere doorzet is deze zone 45 meter.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting, dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen.

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

De grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

De 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico bedraagt bij een LPG-doorzet van meer dan 1.000 m³ per jaar op 110 meter.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} contour (PR).

Volgens een publicatie van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RiVM) d.d. december 2007 is het aantal aanwezige personen buiten het invloedsgebied van 150 meter (rondom het vulpunt) van een LPG-tankstation niet of nauwelijks van invloed op het groepsrisico.

Nabijgelegen kwetsbare inrichting en omliggende infrastructuur ontbreken in bepaling externe veiligheid

In het bestemmingsplan is ten onrechte de locatie van de Baptistengemeente De Meerkerk, gevestigd op de locatie Bennebroekerweg nr. 521 niet meegenomen in de berekening van het plaatsgebonden- en groepsrisico. Volgens de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is bovendien op de locatie van Baptistengemeente De Meerkerk een bovengrondse propaantank (5000 l) aanwezig waarvoor een afstand van minimaal 20 meter in acht genomen dient te worden. De locatie van de Baptistengemeente De Meerkerk én de aanwezigheid van een propaantank zijn ten onrechte niet betrokken bij de berekening van het Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is een project met drie werkgroepen voor water, weg en spoor. Daarin zitten vertegenwoordigers van rijk, provincies, gemeenten, infrastructuurbeheerders, chemische industrie en vervoerders van gevaarlijke stoffen. Zij worden daarbij ondersteund door adviesbureaus die de ruimtelijke plannen in kaart brengen en risicoberekeningen uitvoeren.

Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. De transportroutes worden ingedeeld in drie categorieën, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen vervoer, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid:

- Op sommige routes krijgt het vervoer voorrang;
- Op andere routes krijgen de ruimtelijke ontwikkelingen voorrang;
- Op routes die belangrijk zijn voor zowel het vervoer als voor de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in overleg met betrokkenen naar oplossingen gezocht.

Het Basisnet ontbreekt ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid".

Daarbij is de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' ten onrechte deels binnen de bestemming 'Verkeer – Railverkeer' en op zeer korte afstand van de huidige spoorlijn (op een afstand van ca. 15 meter) gelegen. De risico's en de mogelijkheden voor de vastlegging van een 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' op korte afstand van het spoor zijn ten onrechte niet onderzocht, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij is ten onrechte niet onderzocht wat de vestiging van een LPG-station voor invloed heeft op het nabijgelegen spoornet, en daarbij is het onduidelijk of over het spoor mede gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In het kader van externe veiligheid had dit uitvoerig onderzocht moeten worden.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 augustus 1996 is de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) in werking getreden. Deze wet vervangt gedeeltelijk de wet gevaarlijke stoffen uit 1968. In deze wet staat voorgeschreven dat als een gemeente een routing over wegen heeft vastgesteld dat andere gemeentelijke wegen binnen die gemeente verboden zijn voor alle vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat om stoffen in de categorie brandbare gassen en een aantal toxische stoffen. De route kan alleen met behulp van een ontheffing verlaten worden.

De Spoorlaan wordt door de mogelijkheid tot vestiging van een tankstation (De 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2') aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. De aanwijzing van de Spoorlaan als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geeft beperkingen aan het gebruik en bouw mogelijkheden op de kavels en aan huidige bebouwing langs de Spoorlaan, waartegen wij ernstige bezwaren hebben. Wij behouden ons het recht voor om hiertegen planschade in te dienen.

Gelijkheidsbeginsel

Het college van B&W handelt in strijd met het gelijkheidsbeginsel door toepassing van een 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' een tankstation ter plaatse toe te staan.

Een lokale ondernemer heeft een aantal jaren geleden diverse gesprekken en correspondentie gevoerd met ambtenaren en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer voor de vestiging van een brandstofverkooppunt op bedrijventerrein "De president". Destijds is vanuit de zijde van de gemeente Haarlemmermeer aangegeven dat dit ter plaatse niet tot de mogelijkheden behoorde.

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente Haarlemmermeer de zgn. 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' heeft toegevoegd aan het bestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid" in plaats van het bestemmingsplan "De President", om de discussie omtrent de het nu wel toestaan van een brandstofverkooppunt te omzeilen. Uit het oogpunt van ruimtelijke ordening (ligging locatie) zou het logischer geweest zijn dat de betreffende locatie tot het bestemmingsplan "De President" zou behoren.

Het is de opzet van de gemeente Haarlemmermeer geweest om op de President een autoboulevard te ontwikkelen. Dat gaf de folder van destijds ook aan. Het was daarom ook opmerkelijk dat tot op heden de vestiging van brandstofverkooppunten werden geweigerd en nu op een nabijgelegen locatie wel wordt toegestaan. Motivatie voor de vestiging van een tankstation ter plaatse van de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' ontbreekt ten onrechte.

Beeldkwaliteit & parkmanagement

Het bestemmingplangebied omvat het bedrijventerrein Graan voor Visch Zuid en wordt globaal begrensd door de Van Heuven Goedhartlaan, de Spoorlaan, bedrijventerrein De President en de Hoofdvaart.

Het beeldkwaliteit (welk van hoog architectonisch niveau dient te zijn op "De President") wordt aangetast wanneer er onder een ander regime gebouwd, zou mogen worden aan de overkant van de Spoorlaan. De laagwaardige eisen op het gebied van beeldkwaliteit en de vestiging van een tankstation zal een ongewenste precedentwerking richting gevestigde en nog te vestigen ondernemers op "De President" welke het bestuur van VPBP, als schakel tussen gemeente en de gevestigde ondernemers, niet kan uitleggen aan haar achterban.

Wij als bestuur van de VPBP zijn van mening dat het perceel ten zuidwesten van de President ook onder het bestemmingsplan van "De President" zou moet vallen, en anders onder dezelfde eisen qua beeldkwaliteit en parkmanagement.

De President is het moderne én groene bedrijventerrein op een uitstekende locatie in de Randstad. Vlakbij Schiphol en Amsterdam en goed bereikbaar met de auto en OV. De flexibele verkaveling zorgt voor diverse bedrijvigheid. Resultaat: een dynamisch, multifunctioneel en aantrekkelijk bedrijventerrein. Zoals gemeld op de website van de gemeente Haarlemmermeer is op De President een parkmanagementvereniging actief. Alle gevestigde bedrijven zijn verplicht lid te worden van deze vereniging. De parkmanagementvereniging is een vereniging 'voor' en 'door' ondernemers en zorgt ervoor dat het bedrijvenpark schoon, heel en veilig is.

Te allen tijde dient te worden voorkomen dat door het toestaan van een tankstation op het bedrijventerrein "Hoofddorp Graan voor Visch" de bestaande beeldkwaliteit van het bedrijventerrein De President en omgeving negatief wordt beïnvloed. Het bestuur van de VPBP wil de waarborg hebben dat de vestiging van een tankstation niet het gevolg zal hebben dat ook andere bedrijven met een laagwaardige uitstraling zich in de omgeving van Hoofddorp Graan voor Visch Zuid en De President zullen kunnen vestigen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. H. H. H.', written over a horizontal line.

Vereniging Parkmanagement Bedrijvenpark De President (VPBP)
p/a Postbus 116
2130 AC Hoofddorp

Gemeenteraad Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
PV	
Datum:	17 DEC 2012
Briefnr.:	2012/76138
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

2x Cobiv, 1x PV, 1x B&W

14 december 2012

ING- 2012-018

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp Graan voor Visch Zuid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij doen wij u, namens onze opdrachtgever en eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummer 1391, onze zienswijze toekomen op het op 13 december 2012 door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp Graan voor Visch Zuid".

Op basis van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan "Hoofddorp Beukenhorst" zijn wij op 1 november jl. bij u op het gemeentehuis geweest en in gesprek getreden met de heer J.L.N.M. Poulssen, senior beleidsadviseur ruimtelijke ordening. Wij hebben samen met de heer Poulssen vastgesteld dat binnen het vigerende bestemmingsplan de locatie bestemd is als "Verkeersdoeleinden 4" met mogelijkheden voor de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening met een hoogte van 4 meter, horeca tot maximaal 50 m2 en een kiosk.

Voor onze opdrachtgever zijn wij met deze informatie aan de slag gegaan met een stedenbouwkundige en een architect om tot de realisatie van een plan te komen, passend binnen de vigerende bestemming.

Op 12 december jl. hebben wij telefonisch contact gehad met de heer Poulssen, naar aanleiding van een mailverzoek om in nader overleg te treden over onze voorgenomen plan welke mail wij op 6 december jl. hadden verzonden. Op dat moment is onze vraag tot nader overleg onbeantwoord gebleven en is ons niets vermeld over de ter inzage legging van dit ontwerp bestemmingsplan.

Laten wij allereerst onze bedenkingen plaatsen bij deze gang van zaken en over de wijze waarop er om gegaan wordt met de belangen van onze opdrachtgever. Als er in een tijdsbestek van 6 weken, waarin meerdere malen contact is geweest over een voorgenomen planrealisatie waarvan nu de bestemming ten ongunste van de grondeigenaar gewijzigd dreigt te worden, geen melding wordt gemaakt van de voorgang kunnen wij niets anders dan vaststellen dat dit mogelijk bewust niet is gemeld en zeker in strijd is met de informatieplicht van uw als gemeente.

Daarnaast willen wij opmerken dat ons op 1 november jl. wel kenbaar is gemaakt dat de voorbereidingen voor een ter inzage legging liepen. Daarbij is er toen ook duidelijk aangegeven door de heer Poulssen dat het ging om de voorbereidingen voor de ter inzage legging van een “voorontwerp bestemmingsplan”. Daarnaast handelt u in onze optiek in strijd met uw eigen beleid door deze fase over te slaan en direct een “ontwerp bestemmingsplan” ter inzage te leggen. Dit baseren wij op uw historische en ook recente werkwijze waar u alvorens een “ontwerp bestemmingsplan” ter inzage legt eerst een “voorontwerp bestemmingsplan” ter inzage legt.

Onze zienswijze houdt dan ook in dat wij niet akkoord gaan met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging naar “groen” bestemming en wij willen alsnog met de gemeente in overleg treden om op korte termijn binnen het vigerende bestemmingsplan tot planrealisatie over te gaan.

Gezien het financiële belang van onze opdrachtgever, aangezien er koopintenties zijn overeengekomen met een beleggingsmaatschappij, om het vigerende bestemmingsplan te handhaven en tot planrealisatie over te gaan, zullen wij ook niet schromen om elke mogelijkheid aan te grijpen om het belang van onze opdrachtgever te behartigen binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, dan wel middels een door een erkende taxateur uitgevoerde taxatie tot een significante planschadeclaim over te gaan want de financiële gevolgen voor deze wijziging zullen niet gering zijn.

Daarnaast hebben wij aangegeven dat wij openstaan om de eigendomssituatie ter plaatse direct goed met u te regelen. Op dit moment is de weg/busbaan ter hoogte van deze locatie namelijk (grotendeels) eigendom van onze opdrachtgever. U heeft zonder toestemming een stuk grond ter grootte van ongeveer 250 m² in gebruik als weg/busbaan wat niet aan u toe behoort. Bij deze stuiten wij ook per ommekeer op de verkrijging door verjaring. Indien wij niet met u tot een ons passende afspraak komen op korte termijn zijn wij ook genoodzaakt om de grond die oneigenlijk bij u in gebruik is terug te vorderen in de oorspronkelijk staat waarin het zich bevond voor u dit in gebruik heeft genomen.

Verder zullen wij, indien ons ongenoegen blijft bestaan gedurende deze kwestie, genoodzaakt zijn om een klacht in te dienen bij de Nationale Ombudsman.

Wij ontvangen graag van u binnen 5 werkdagen na ontvangst van deze zienswijze een reactie en een uitnodiging om op korte termijn met u in overleg te treden hieromtrent.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

In afwachting van uw spoedige reactie, verblijven wij.

Met vriendelijke groeten,
Ingenious Vastgoed B.V.



Johan van den Essenburg

c.c. *College van B&W*

