

Zienswijzen bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving

- 1 VROM-inspectie te Haarlem (*thans Inspectie leefomgeving en Transport*) d.d. 29 september 2011
- 1a Aanvullende zienswijze VROM-inspectie d.d. 21 december 2011
- 2 Gasunie d.d. 1 september 2011
- 3 Tennet d.d. 28 september 2011
- 4 SADC (Schiphol Area Development Company) d.d. 29 september 2011
- 5 Segesta Exploitatie B.V. d.d. 29 september 2011
- 5a Aanvullende zienswijze Pharos Advocaten namens Segesta d.d.
- 6 Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson d.d. 29 september 2011
- 6a Aanvullende zienswijzen Loyens & Loeff namens Warburg Henderson d.d.
- 7 DLA Piper, namens Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V. (hotel NH Schiphol Airport) d.d. 29 september 2011
- 8 McDonald's d.d. 21 september 2011
- 9 Van Riezen Consult bv namens Bastionhotel d.d. 23 september 2011



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

AANTEKENEN

Aan de Raad van de gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	DOOST
Datum: 30 SEP 2011	
Briefnr.: 11/60964	
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

Datum 29 SEP. 2011

Betreft zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp De Hoek en omgeving"
(H39531)

Robu voorpost

VROM-Inspectie

Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon

C.A. Kuijper
T 023 -5150700
postbus.viruumtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk

20110054766-CKU

Kopie aan

Gedeputeerde Staten van
Noord-Holland;
Ministerie I&M, de heer drs.
J.B. Weenink

Geachte raad,

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp De Hoek en omgeving" tot en met 29 september 2011 ter inzage ligt.

Over het voorontwerp heb ik uw college met mijn brief van 18 februari 2011, kenmerk 20U0006409-CK-NW, geadviseerd. Mijn advies is echter onvoldoende verwerkt in het ontwerp zoals dat nu ter inzage ligt.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1). In het navolgende geef ik aan welk nationaal belang in het geding is. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 02: Basiskwaliteit Hoofdinfrastructuur

In mijn genoemde reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is het verzoek opgenomen om rekening te houden met een strook in het plangebied voor de nieuw aan te leggen aardgastransportleiding van de Gasunie en andere, nieuw aan te leggen transportleidingen, zoals verwoord in de Structuurvisie Buisleidingen, als opvolger van het structuurschema Buisleidingen uit 1985.

In de Structuurvisie Buisleidingen geldt als uitgangspunt voor de leidingstroken dat deze 70 meter breed moet zijn, of smaller indien wenselijk en mogelijk. Het aantal leidingen dat voorzien is in De Hoek zijn de 2 bestaande leidingen, de te realiseren leiding Beverwijk-Wijngaarden en in de toekomst wellicht nog 3 extra leidingen. In principe is er voor deze zes leidingen het navolgende ruimtebeslag benodigd : 6 leidingen x 7 meter per leiding = 42 meter + 2 x 5 meter belemmeringenstrook aan weerszijden, dus in totaal 52 meter. Met die 52 meter is er nog maar weinig werkruimte. Deze breedte komt ongeveer overeen met de huidige leidingstrook en de 2 stroken met de functieaanduiding *Water* in het ontwerpbestemmingsplan en het heeft dus absoluut de voorkeur als deze vrij worden gehouden van obstakels.

AANTEKENEN

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Kenmerk
20110054766-CKU

Echter: vanwege de onzekerheid over het aantal in de toekomst te leggen leidingen en omdat de ruimtedruk en de wens tot een goede ontwikkeling van het bedrijventerrein groot is, ben ik bereid in De Hoek de strook te versmallen tot een minimale totale strookbreedte van 45 meter. Daarmee wordt de aanleg van leidingen in de toekomst een lastige opgave, waarbij een beroep gedaan zal moeten worden op technologisch ontwikkelingen.

Om de mogelijkheid tot aanleg van leidingen in de toekomst te kunnen garanderen is minimaal een breedte van 45 meter vereist die vrij wordt gehouden van bebouwing en andere zaken die aan de aanleg van leidingen in de weg staan.

Ik verzoek u, onder verwijzing naar het Structuurschema buisleidingen: waarin deze verbinding reeds is opgenomen en de brief van de minister van VROM uit 2008 (TK 2008-2009, 26018, nr. 11), waarin zij aangeeft dit beleid te continueren én de nadere concretisering van dit oude beleid in de algemeen kenbare ontwerp-structuurvisie buisleidingen, deze minimaal beschikbare ruimte voor buisleidingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan tereserveren. Tevens verzoeken wij u om bij de lokalisering van die beschikbare ruimte voor buisleidingen uit te gaan van de blijkens het voorbereidingsbesluit geplande ligging van de leiding Beverwijk-Wijngaarden.

Ten aanzien van de strook met functie-aanduiding *Water* het volgende: van de gemeente Haarlemmermeer heb ik begrepen dat het een Wadi betreft en dat de wadi als overloop geldt voor teveel water. Het positieve effect van de Wadi komt door de breedtereservering en niet naar de diepte. Ik merk op dat het belangrijk is dat de leidingen die in een Wadi liggen voldoende dekking hebben. Verder dient bij de aanleg van de Wadi rekening gehouden te worden met de bestaande en nog te leggen leiding Beverwijk-Wijngaarden, zodanig dat sprake zal zijn van voldoende dekking in verticale richting, maar ook in het horizontale vlak.

Voor meer informatie en nader overleg kunt u contact opnemen met de heer drs. J.B. Weenink van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, telefoon 070 - 339 29 39.

Ik verzoek u de inhoud van deze zienswijze op een adequate wijze te verwerken in uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



ir. H.P. de Vries



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlemmermeer
Ter attentie van mevrouw A. de Jong
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp



Gemeente Haarlemmermeer			
PV	OOST		
Datum:	23 DEC 2011		
Briefnr.:	2011/82308		
Afschrift aan:			Afgedaan (paraaf)

Datum 21 DEC. 2011

Betreft ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving

VROM-Inspectie

Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon

C.A. Kuijper

T 023 - 515 0700

Kenmerk

20110069163-CKU

Kopie aan

GSprovincie Noord-Holland,
Directie SHV, Unit
Vergunningen Omgeving,
Agentschap NL, t.a.v. de
heer A. Oostra, Postbus
93144, 2509 AC Den Haag;
Ministerie van I&M, t.a.v. de
heer drs. B. Weenink

Geachte mevrouw De Jong,

Op 29 september 2011 heb ik de raad van uw gemeente mijn zienswijze kenbaar gemaakt tegen het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

In de zienswijze gaat het om de breedte van de te reserveren strook grond ten behoeve van toekomstige leidingen. Ik heb u medegedeeld dat deze strook tenminste 45 meter breed moet zijn.

Op 11 oktober jongstleden heeft overleg plaatsgehad tussen vertegenwoordigers van onder andere Agentschap.NL, de gemeente Haarlemmermeer en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Dit overleg heeft geleid tot instemming over het terugbrengen van de te reserveren strook, en wel tot een breedte van ten minste 40 meter.

Met deze brief bevestig ik de gemaakte afspraak en beantwoord ik het door u op 11 november 2011 gezonden e-mailbericht.

Afschrift van dit besluit zend ik aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Hoogachtend,
DE STAATSSECRETARIS VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
voor deze,
de inspecteur-generaal,
op last:
de directeur- inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,

ir. H.P. de Vries

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de
gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDDORP

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E RO_West@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700

Datum
1 september 2011

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

RAAD

Ons kenmerk
TAJW 11.1585

Uw kenmerk

Onderwerp
Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp -
De Hoek e.o."

www.gasunie.nl	
Gemeente Haarlemmermeer	
PV	OOST
Datum: - 2 SEP 2011	
Briefnr.: 2011/56231	
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

1 x Cobiv

1 x PV/OOST

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 18 augustus 2011, nr. 15051, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied ligt een tweetal 36 inch 66,2 bar hoge druk hoofd gastransportleiding van ons bedrijf.

Verbeelding

Bij inzage is gebleken dat onze leidingen middels hun eigen dubbelbestemming "Leiding-Gas" op de verbeelding zijn weergegeven. Zoals wellicht bekend zijn de onderhavige leidingen gelegen binnen de "Leidingenstrook" waarvoor onlangs de Structuurvisie Buisleidingen (SVB) in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Binnen het plan is geen nadere invulling gegeven aan deze Leidingenstrook.

Gasunie wil met dit schrijven benadrukken dat zij grote waarde hecht aan het opnemen van het uiteindelijke SVB-leidingtracé in het bestemmingsplan en tevens wordt voorzien van een eigen separate dubbelbestemming "Leiding-Leidingstrook" en eigen specifieke regels.

Wij verzoeken u hierbij om binnen de verbeelding de Buisleidingenstrook op te nemen middels een separate dubbelbestemming "Leiding-Leidingstrook" en eigen specifieke regels en de hartlijnen van de leidingen weer te geven met de aanduiding g-g-g.

Planregels

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben wij een reactie ingezonden (TAJW 11.0219) waarin wij verzocht hebben om de artikelen 16.3 en 16.4.3 aan te vullen. Het ging daarbij om het opnemen van een bepaling dat, voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen, schriftelijk advies vragen bij de leidingbeheerder. Uit het artikel Leiding-Gas blijkt dat in het kader van het afwijken van de bouwregels wel vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Deze bepaling ontbreekt echter bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Op basis van deze huidige bepaling wordt nu een afweging gemaakt zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 1 september 2011

Ons kenmerk: TAJW 11.1585

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp - De Hoek e.o."

Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet onevenredig schaden van de leiding kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Artikel 14 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bepaald onder andere dat binnen de belemmeringsstrook geen nieuwe bestemmingen zijn toegestaan die het oprichten van bouwwerken toestaan en dat een vergunningstelsel (een omgevingsvergunning) voor werken of werkzaamheden in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor zover de integriteit, werking en veiligheid van de leiding niet wordt geschaad. In de toelichting op dit artikel staat vermeld dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming (afdeling 3.2 van de Awb) burgemeester en wethouders daarbij de mening van de exploitant over de veiligheid van de buisleiding moeten betrekken.

Het is van essentieel belang dat de leidingbeheerder tijdig zelf kan onderzoeken of de leiding niet wordt geschaad of dat bepaalde veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen bij het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Het gaat hier niet alleen om een eigen belang van Gasunie (voorkomen van schade aan de leiding), maar ook om de veilige ligging van de leiding (voor omwonenden) en de leveringszekerheid van het gas (voor de gebruikers).

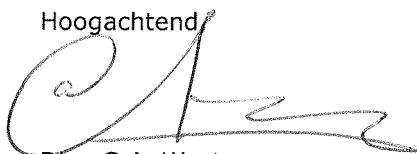
Gelet hierop verzoeken wij u wederom om artikel 16.4.3 aan te vullen met de volgende zinsnede:

*"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 4.1 wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."*¹

Voordat wordt over gegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging voor te leggen.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend



Dhr. G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken

¹ Ook het Handboek Buisleiding in bestemmingsplannen (van 26-10-2010) heeft rekening gehouden met de inwerkingtreding van het Bevb en heeft in bijlage 7 reeds een bepaling opgenomen omtrent het verplicht inwinnen van advies bij de leidingbeheerder.

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	OOST
Datum: 29 SEP 2011	
Briefnr.: 11/60740	
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

- copie
- ropost

Postbus 718, 6800 AS Arnhem

Aangetekend

De gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDDORP
Nederland

DATUM	28 september 2011
ONZE REFERENTIE	R380 11 1128
BEHANDELD DOOR	Mark Meulepas
TELEFOON DIRECT	026 373 29 22
E-MAIL	Mark.Meulepas@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN	1

BETREFT Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving

Geachte raad,

Vanaf 19 augustus 2011 ligt het ontwerp-bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving (hierna ook te noemen: "het ontwerp-bestemmingsplan") ter inzage. Bij deze dient TenneT TSO B.V. tijdig zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan in.

Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan

Op 18 januari 2011 hebben wij een inspraakreactie (met kenmerk R380 11 0037) in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving ingediend. Een kopie van deze inspraakreactie treft u als **bijlage** aan. Deze inspraakreactie dient hier als letterlijk herhaald en ingelast beschouwd te worden.

Oost- of westvariant Noordring

Het tracé van de nieuw aan te leggen 380 kV-hoogspanningsverbinding Beverwijk-Zoetermeer (hierna te noemen: Noordring) kent ter hoogte van Haarlemmermeer twee varianten ten aanzien van het aan te leggen tracé, te weten de oostvariant en de westvariant. De oostvariant doorkruist ondergronds het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan. De westvariant loopt niet door het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan.

Alleen als de ministers van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en Infrastructuur en Milieu (I&M) de oostvariant in het (rijks)inpassingsplan Noordring vastleggen, heeft die keuze dus consequenties voor het (ontwerp-)bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving.

In de brief van 19 april 2011 (TK 2010-2011, 31 574, nr. 15) hebben de ministers de keuze voor de westvariant gemaakt. De definitieve keuze van het te volgen tracé maken de ministers in het nog vast te

nog vast te stellen (rijks)inpassingsplan. Volledige zekerheid over de tracékeuze bestaat op dit moment dus nog niet.

Wij blijven graag in overleg met u over de consequenties op het moment dat de ministers toch mochten kiezen voor de oostvariant.

Rekening houden met de geplande verbinding (bij de oostvariant)

Op pagina 26 van de plantoelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geeft u aan dat 'dit bestemmingsplan de komst van een dergelijke leiding niet onmogelijk maakt. Het bestemmingsplan is in lijn met het genomen voorbereidingsbesluit', aldus de plantoelichting (een vergelijkbare stelling is weergegeven op pagina 71 van de plantoelichting).

Het ontwerp-bestemmingsplan is echter niet geheel in lijn met het voorbereidingsbesluit. Zo kent het ontwerp-bestemmingsplan ter plaatse van de oostvariant aan een deel van het plangebied de bestemming Bedrijf (B) toe dat op grond van artikel 4 van de planregels bebouwd kan worden (zie ook pagina 73 van de plantoelichting).

Wij verzoeken u binnen de zakelijk rechtstreek van de oostvariant van de verbinding geen bebouwing mogelijk te maken.

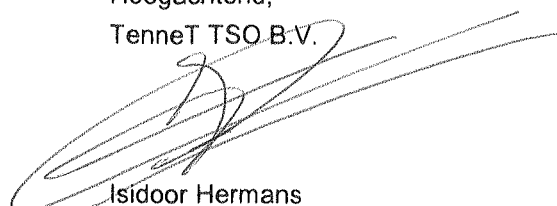
Terzijde constateren we dat binnen de magneetveldzone van de oostvariant geen gevoelige bestemmingen in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt.

Verzoek

Wij verzoeken u af te zien van het opnemen van bestemmingen of bestemmingsregelingen in het bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving die, gelet op de oostvariant, (feitelijk) niet kunnen worden gerealiseerd (vgl. ABRvS 29 december 2010, zaaknummer 200908691/1/R1). Dit is slechts anders op het moment dat vaststaat dat de westvariant in de Noordring gerealiseerd zal worden.

Wij verzoeken u om deze zienswijzen mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving. Wij vernemen graag van u wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Hoogachtend,
TenneT TSO B.V.



Isidoor Hermans
Projectmanager Randstad 380

Postbus 718, 6800 AS Arnhem
Gemeente Haarlemmermeer
Clustermanager Planvorming
T.a.v. mevrouw drs. S.M.E. Dutmer
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP
Nederland

DATUM	18 januari 2011
UW REFERENTIE	-
ONZE REFERENTIE	R380 11 0037
BEHANDELD DOOR	Joost Hermans
TELEFOON DIRECT	026 373 28 63
E-MAIL	Joost.Hermans@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN	0

BETREFT Voorontwerp bestemmingsplan De Hoek e.o.

Geachte mevrouw Dutmer,

Op dinsdag 14 december 2010 ontvingen wij uw mailbericht waarin u TenneT in de gelegenheid stelt opmerkingen te maken op het voorontwerp bestemmingsplan 'De Hoek e.o.'. Wij maken graag van die gelegenheid gebruik en melden u het volgende.

Hoogspanningsverbinding niet in het plan

In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Hoek e.o.' is onder meer een deel van het tracé voor de hoogspanningsverbinding voor het project Randstad 380 kV geregeld. Het betreft een rijksproject waarvan het in de bedoeling ligt die door de ministers van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en Milieu en Infrastructuur met behulp van de rijkscoördinatieregeling mogelijk te maken. Uit de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang gelezen met de Electriciteitswet 1998 moet geconcludeerd worden dat een dergelijk project door deze ministers planologisch mogelijk kan worden gemaakt met uitsluiting van de bevoegdheid van (onder andere) de gemeente.

Gezien bovenstaande gaan wij er vanuit dat in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening over het bestemmingsplan 'De Hoek e.o.' door de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, in dit project een wettelijk verplichte overlegpartner, zal worden gesteld dat de verbinding niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Wij nemen daarom aan dat de verbinding in het ontwerp bestemmingsplan niet meer zal zijn opgenomen zodat wij nu geen inhoudelijke reactie geven op de regels bij die bestemming.

Overigens willen wij opmerken dat de bestemming 'Leiding' die ook voor een gasleiding en een waterleiding is opgenomen niet uitsluit dat ter plaatse van de waterleiding en de beoogde gasleiding een ander type leiding wordt aangelegd. Het lijkt ons nuttig een onderscheid tussen deze leidingen aan te brengen in de verbeelding en in de regels.

RAND

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	OOST
Datum: 29 SEP 2011	
Briefnr.: 11/60878	
Afschrift	Afgedaan (paraaf)
aan:	/

S.A.D.C
SCHIPHOL AREA DEVELOPMENT COMPANY

- cobiv
- RO/OOST

Gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Schiphol, 29 september 2011

Kenmerk: 110929u1/RF/RB/nk

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan "Hoofddorp De Hoek en omgeving"

Geachte leden van de gemeenteraad,

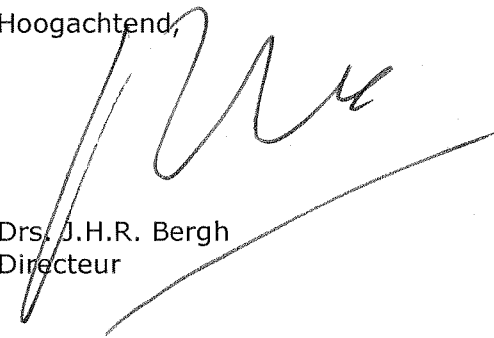
Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving. In algemene zin steunen wij de doelstellingen die met het plan worden beoogd. Wel hebben wij over de bestemmingsregelingen, de toe te laten bedrijfstypen en de gevolgen van het plan voor de ontwikkeling van onze bedrijventerreinen nog enkele vragen en opmerkingen.

Zo vragen wij ons onder meer af of het onderscheidende vermogen van De Hoek Noord / Security park voldoende is geborgd. Het Bestuursforum Schiphol (BFS) is immers in december 2004, in afwijking van de toen geldende REVS programmering, akkoord gegaan met het in ontwikkeling brengen van de Hoek-Noord. Specifieke voorwaarde was dat het park zich specifiek zou onderscheiden op het thema "security". Het onderscheidende vermogen van locaties in kwalitatieve zin, is mede in het licht van Plabeka II onverminderd van groot belang voor een gezonde ruimtelijk economische ontwikkeling van de regio.

Het voorgaande zouden wij graag met uw organisatie bespreken, zodat u hiermee wellicht rekening kunt houden bij de vaststelling van het plan.

Wij stellen u voor dit overleg op korte termijn in te plannen.

Hoogachtend,


Drs. J.H.R. Bergh
Directeur

Bezoekadres

The Outlook, gebouw D, 5^e verdieping
Evert van de Beekstraat 370
1118 CZ Schiphol

Postadres

Schiphol Area Development Company N.V.
Postbus 75700
1118 ZT Schiphol

Kvk Amsterdam 34063671

Tel +31(0)20 206 66 40
Fax +31(0)20 206 66 49
info@sadc.nl | www.sadc.nl

Gemeente Haarlemmermeer
T.a.v. het College van B & W
Postbus 250
2130 AG HOOFDDORP

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	OOST
Datum: 30 SEP 2011	
Briefnr.: 11/60962	
Afschrift aan:	Afgelezen (paraaf)

1
cobiv
rdoost

Datum : 29 september 2011
Kenmerk : AH/SV/110666
Betreft : Bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving

Geachte heer/mevrouw,

Wij maken gebruik van de mogelijkheid een reactie te geven op het ontwerpraadsvoorstel ten aanzien van het bestemmingsplan 'De hoek en omgeving' te Hoofddorp. Dit bestemmingsplan ligt vanaf 19 augustus 2011 ter inzage. Na bestudering van de stukken hebben wij een aantal zienswijzen welke wij via deze weg naar voren willen brengen. Dit gaat met name om de bestemming van het perceel en gebouwen aan de Kruisweg 755.

- 1) In het vigerende bestemmingsplan bepaalt artikel 5.1 dat de gronden ook zijn bestemd voor open terreinen, waaronder opslag-, en parkeerplaatsen. In de ontwerpregels is in artikel 4 en 5 niet de mogelijkheid tot opslag op de terreinen meegenomen. Dit dient, door het huidige gebruik van de terreinen voor o.a. opslag, en voor de toekomst wel meegenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan om te voorkomen dat huurders beperkt worden in hun huidige bedrijfsvoering.
- 2) Op het perceel is in het nieuwe bestemmingsplan alleen Bedrijf toegestaan. Gezien de commerciële verhuurbaarheid en exploitatiemogelijkheden voor nu en in de toekomst zien wij dit graag veranderd worden naar zowel bestemming Bedrijven als Detailhandel Volumineus.
- 3) Gezien de mogelijkheden tot ontwikkeling van een groter kantoorgebouw dat bestaat uit meerdere bouwlagen aan de voorzijde van het perceel vinden wij het overwegen waard dit mogelijk te maken en in het bestemmingsplan op te nemen. Gezien de huidige situatie en de reeds gerealiseerde ontwikkelingen van dergelijke kantoorgebouwen kan dit juist een versterking zijn van het gebied en het bedrijventerrein een goede impuls geven.


Wij verzoeken ten aanzien van bovenstaande punten het bestemmingsplan aan te passen en te optimaliseren.

Uiteraard zijn wij bereid deze zienswijzen nader toe te lichten. Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Segesta Exploitatie B.V.

Drs. A. Huges
Algemeen Directeur



Gemeente Haarlemmermeere	
RO	00ST
Datum:	18 JAN 2013
Briefnr.:	13/3368
Afschrift van:	Afgedaan (paraaf)



per telefax 023 5639550

Gemeente Haarlemmermeer
 het college van B & W
 t.a.v. mevrouw A. de Jong, cluster ruimtelijke ontwikkeling
 Postbus 250
 2130 AG Hoofddorp

Lambertus Hortensiuslaan 74
 1412 GX Naarden
 t: 035 - 7110844
 f: 084 - 2205049
 e: info@pharosadvocaten.nl
 i: www.pharosadvocaten.nl

mr. M. Niermeijer
 advocaat
m.niermeijer@pharosadvocaten.nl
 06 53843322

Naarden, 18 januari 2013

Betreft: Aanvulling zienswijze Hoofddorp De Hoek en omgeving
 Ref: Kruisweg Hoofddorp
 Uw ref: Raadsvoorstel 2012.0022665

Geacht college,

Namens cliënte, Segesta Exploitatie B.V. ("Segesta"), richt ik me tot u in verband met het volgende. Bij brief van 29 september 2011 (bijlage 1) heeft Segesta zienswijzen naar voren gebracht die betrekking hebben op het (ontwerp)bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving, in het bijzonder terzake de (ontwerp)bestemming van het perceel en de gebouwen aan de Kruisweg 755 en 755A te Hoofddorp.

Bij het indienen van haar zienswijzen verkeerde Segesta in de veronderstelling dat het huidige gebruik van het perceel Kruisweg 755A, zijnde een parkeerservicebedrijf, positief was bestemd in het (ontwerp)bestemmingsplan. In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de gronden op/aan de Kruisweg 755/755A namelijk bestemd voor bedrijfsactiviteiten behorende tot de bedrijfscategorieën 1, 2, 3.1 of 3.2 die zijn opgenomen in de bij het (ontwerp)bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Onder meer staan op deze Staat bij voornoemde categorieën de bedrijfsactiviteiten taxibedrijf, opslaggebouwen, stalling van vrachtwagens en caravanstalling. Segesta ging er dan ook van uit dat het huidige gebruik van het perceel 755A, zijnde een parkeerservicebedrijf krachtens het (ontwerp)bestemmingsplan is toegestaan.

Een parkeerservicebedrijf is in ruimtelijk opzicht namelijk gelijk aan een taxibedrijf, of een bedrijf waar caravans en/of (vracht)auto's mogen worden gestald. Bovendien leidt de vestiging van een parkeerservicebedrijf niet tot meer verkeersbewegingen dan een taxibedrijf of een stalling. De auto's worden namelijk gestald voor een periode van een tot enkele weken. Om die reden ging Segesta er van uit dat het huidige gebruik na herziening zou zijn toegestaan.

Daarbij komt 1.) dat uw college in het verleden het gebruik van het perceel 755A als (onder meer Daewoo-) garage expliciet heeft toegestaan, en in ruimtelijk opzicht sindsdien geen wijzigingen aan/op de Kruisweg 755 A hebben plaatsgevonden, en 2.) dat de aldaar aanwezige garage nog altijd wordt gebruikt conform de bestemming en het doel waarmee dit gebouw destijds is opgericht c.q. gebouwd, namelijk een gebouw bestemd voor het stallen c.q. parkeren van auto's. Overigens is bij de stichting van de bebouwing van het perceel 755A ook zo vergund.

Blijkens uw stellingname in een thans bij de rechtbank Haarlem aanhangige procedure (zaaknummer HAA 12/4025 GEMWT V00) tegen de gebruiker van het perceel 755A, zal in uw visie het huidige gebruik echter niet zijn toegestaan krachtens het (ontwerp)bestemmingsplan.

Om die reden is Segesta genoodzaakt haar eerdere zienswijze aan te vullen c.q. te verduidelijken. Het huidige gebruik van het perceel 755A kwalificeert binnen de –krachtens vigerend bestemmingsplan Schipholspoorlijn- bestemming Handel en Nijverheid en is overeenkomstig de oorspronkelijke bouwvergunning. Het huidige toegestane gebruik dient dan ook, krachtens vaste jurisprudentie, positief te worden bestemd in het herziene (ontwerp) bestemmingsplan, bij gebreke waarvan Segesta en/of de gebruiker van het perceel 755A planschade zal lijden.

Gelet op het voorgaande, en aanvullend op het verzoek van 29 september 2011, verzoek ik u namens Segesta om het (ontwerp)bestemmingsplan, vóórdat dit door ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt verzonden, in dier voege aan te passen dat de locatie Kruisweg 755A mag worden gebruikt conform het huidige gebruik, zijnde een parkeerservicebedrijf.

Segesta is graag bereid deze zienswijze nader aan uw college en of aan de gemeenteraad toe te lichten.

Gelet op het feit dat u mij telefonisch informeerde dat de onderhavige aanvulling c.q. verduidelijking uiterlijk dinsdag 22 januari 2013 door u dient te zijn ontvangen, stuur ik u deze brief zowel per fax, per mail (ans.de.jong@haarlemmermeer.nl), als per gewone post.

Hoogachtend,



M. Niemeijer

LOYENS LOEFF

POSTADRES Postbus 2980
3000 CW ROTTERDAM
KANTOORADRES Blaak 31
3011 GA ROTTERDAM
TELEFOON +31 10 224 62 24
FAX +31 10 224 65 26
E-MAIL remco.backer@loyensloeff.com
INTERNET www.loyensloeff.com

Aantekenen [AARP/70077145/10013148]
Alameda per telefax: 023 563 9550
Gemeenteraad van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDDORP

VAN mr. R.J.G. Bäcker - advocaat
REFERENTIE 70077145 - HB/PA/GN - 10013148
DATUM 29 september 2011

BETREFT Zienswijze tegen ontwerp "Bestemmingsplan De Hoek en omgeving"

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	OOST
Datum: 29 SEP 2011	
Briefnr.: 11/60908	
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

Ecobiv
RO/OOST

Geachte raad,

Met ingang van 19 augustus 2011 is het ontwerpbestemmingsplan "De Hoek en omgeving" (hierna: "het ontwerpbestemmingsplan") voor een periode van zes weken ter inzage gelegd gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om bij de gemeenteraad (hierna: de "raad") van de gemeente Haarlemmermeer zienswijzen in te brengen.

Namens mijn cliënte Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft Für Immobilien M.B.H maak ik hierbij van de geboden gelegenheid gebruik.

1 Inleiding

- 1.1 De raad is, blijkens het ontwerpbestemmingsplan, voornemens toe te staan om de locatie op het grondgebied ten noorden van het bedrijvenpark 'De Hoek' te ontwikkelen tot een bovenmatig beveiligd bedrijventerrein gericht op de logistieke dienstverleningsindustrie onder de naam 'UNDERCOVERPARK'. Daarnaast is de raad voornemens toe te staan om de bestaande locatie ten westen van het bedrijvenpark 'De Hoek' te herontwikkelen onder de naam 'Business Garden'.
- 1.2 Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft Für Immobilien M.B.H., een rechtspersoon naar Duits recht (hierna: "Warburg-Henderson"), is eigenaar van een tweetal gebouwen die zijn gelegen aan de Hoeksteen, ter hoogte van nummers 40 tot en met 72 (hierna ook: "het complex"), direct ten zuiden (aan de meest oostelijke kant) van de locatie waar de raad voornemens is de ontwikkeling van het UNDERCOVERPARK toe te staan.
- 1.3 Warburg-Henderson heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en dient

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370586. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een bepaling van de aansprakelijkheid en een aanwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden staan afgedrukt op de achterkant van deze pagina en zijn eveneens te raadplegen via www.loyensloeff.com. Deze voorwaarden zijn op 1 juli 2009 gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nr. 43/2009.

AMSTERDAM * ARNHEM * BRUSSEL * EINDHOVEN * LUXEMBURG * ROTTERDAM * ARUBA
CURAÇAO * DUBAI * FRANKFURT * GENÈVE * LONDEN * NEW YORK * PARIJS * SINGAPORE * TOKIO * ZÜRICH

LOYENS LOEFF

naar aanleiding daarvan de volgende zienswijze in.

- 2 Uitbreiding van de planologische mogelijkheden voor het terrein gelegen aan de Hoeksteen 40-72**
- 2.1 Het complex waar de gebouwen van Warburg-Henderson zijn gevestigd, is in het ontwerpbestemmingsplan conform de huidige situatie bestemd. Warburg-Henderson zou echter graag meer ontwikkelingsmogelijkheden op het complex willen creëren en merkt daartoe -alvorens meer inhoudelijk op het ontwerpbestemmingsplan in te gaan- het volgende op.
- 2.2 Zoals gezegd, is Warburg-Henderson eigenaar van twee gebouwen die zijn gelegen aan de Hoeksteen, ter hoogte van nummers 40 tot en met 72. De twee gebouwen van Warburg-Henderson vormen tezamen met een derde gebouw -dat tevens deel uitmaakt van het complex, maar geen eigendom is van Warburg-Henderson- drie hoeken van een vierkant. De vierde (meest oostelijke) hoek van het vierkant is thans onbebouwd. Ter plaatse zijn parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze hoek kan thans niet worden bebouwd, aangezien ter plaatse geen bouwvlak op de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende verbeelding is ingetekend.
- 2.3 Warburg-Henderson zou graag de mogelijkheid hebben om in de vierde "hoek" van het complex aan de Hoeksteen een nieuw kantoorgebouw te realiseren, dat in grootte en uitstraling gelijkwaardig zou moeten zijn met de huidige drie gebouwen die deel uitmaken van het complex. Omdat door de eventuele realisering van een nieuw gebouw op het terrein parkeerplaatsen zullen moeten verdwijnen, zou Warburg-Henderson tevens graag zien dat op het desbetreffende perceel de mogelijkheid zou worden gecreëerd om een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren.
- 2.4 Warburg-Henderson is van mening dat de realisering van een nieuw gebouw, dat als vierde "hoek" het complex aan de Hoeksteen zou completeren, een welkome en uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening logische ontwikkeling in het gebied zou vormen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt, zoals bekend, de realisering van een grote hoeveelheid nieuwe kantoren en bedrijfsruimte in de directe omgeving van het complex mogelijk. Kennelijk is de raad van mening dat dergelijke grootschalige ontwikkelingen passen in het plangebied. Naar de mening van Warburg-Henderson past de mogelijkheid om een extra kantoorgebouw op het Hoeksteen-complex te realiseren dan ook planologisch binnen de door de raad gewenste toekomstige planologische ontwikkeling van het gebied.
- 2.5 Warburg-Henderson verzoekt u een en ander bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog mogelijk te maken. Desgewenst ligt Warburg-Henderson haar plannen graag op korte termijn aan de gemeente toe.

LOYENS LOEFF

3 Overige opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan

3.1 Afgezien van het voorgaande, heeft Warburg-Henderson verschillende opmerkingen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden hierna uiteengezet.

3.2 Provinciale ruimtelijke verordening 2009 niet meer van toepassing

3.2.1 In paragraaf 3.3 wordt de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 als thans geldend beleid genoemd waaraan het ontwerpbestemmingsplan zou voldoen. Op 3 november 2010 is deze verordening echter vervangen door de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.2.2 De raad heeft mitsdien het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op en getoetst aan inmiddels ingetrokken provinciale regelgeving. De raad heeft daarmee nagelaten het ontwerpbestemmingsplan te baseren op en te toetsen aan de thans geldende provinciale regelgeving.

3.2.3 De raad dient het ontwerpbestemmingsplan dus te toetsen aan geldende regelgeving alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.

3.3 Bodemkwaliteit

3.3.1 Bijlage 2 (aangehecht aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) bestaat uit een samenvatting van een bodemonderzoek dat is gedaan door Wareco Ingenieurs d.d. 1 oktober 2010. In dit bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat zich op de percelen waar de Business Garden zal worden gerealiseerd depots bevinden die bestaan uit vervuilde grond. De depots moeten gefaseerd worden afgevoerd. In bijlage 2 wordt opgemerkt dat de opdrachtgever (overigens is niet direct duidelijk wie dat is) deze voorgenomen gefaseerde afvoer buiten de ruimtelijke ordening procedures wenst te houden, ondanks het feit dat voor deze depots strikt genomen een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit nodig is. Daarnaast is een vergunning op grond van de Wet milieubeheer nodig.

3.3.2 In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt echter geen melding gemaakt van de aanwezigheid van deze depots vervuilde grond. Voorts wordt niets vermeld over het kennelijke verschil tussen de planologische en de daadwerkelijke situatie.

3.3.3 Warburg-Henderson concludeert dan ook dat sprake is van een vreemde situatie, waar kennelijk gekozen is om bepaalde depots met verontreinigde grond (ten onrechte) buiten de veraste planologische procedures om te regelen. Nu de raad er geen blijk van geeft de nodige kennis omtrent de relevante feiten in haar afweging van belangen te hebben meegenomen (en de uitkomsten van een dergelijke belangenafweging in ieder geval niet in de toelichting heeft meegenomen), is het ontwerpbestemmingsplan op onzorgvuldige

LOYENS LOEFF

wijze voorbereid. Dit is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht ("Awb") juncto artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening ("Bro").

3.4 *Archeologisch onderzoek*

3.4.1 Artikel 3:11 lid 1 van de Awb bepaalt dat de raad een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet leggen, tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan. In strijd met dit artikel is geen resultaat van archeologisch onderzoek ter inzage gelegd.

3.4.2 Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft in het verleden wel dergelijk archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het desbetreffende archeologische bureauonderzoek dateert van 27 november 2007 (A07-203-F) en is door ArcheoMedia uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is kennelijk dat in het plangebied een kleine kans aanwezig is op het aantreffen van archeologische sporen.

3.4.3 In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt, zonder verdere belangenafweging, geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Naar mening van Warburg-Henderson kan de raad niet met een dergelijke beknopte mededeling volstaan, maar dient een daadwerkelijke belangenafweging te worden gemaakt tussen de (kleine) kans dat zich archeologische sporen bevinden in het plangebied (en de daarmee samenhangende noodzaak nader (veld)onderzoek te verrichten) en de reden om dit na te laten.

3.4.4 Warburg-Henderson concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan ook met betrekking tot dit onderwerp onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

3.5 *Water*

3.5.1 In artikel 3.1.6 lid 1 van de Bro is de eis neergelegd dat in de toelichting die behoort bij een (ontwerp)bestemmingsplan een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop in het (ontwerp)bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

3.5.2 In paragraaf 6.4 van de toelichting die behoort bij het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op het feit dat in het plangebied (met name voor wat betreft de percelen waar de Business Garden en het UNDERCOVERPARK zullen worden gerealiseerd) planologisch mogelijk wordt gemaakt dat thans onverhard grondoppervlak wordt ontwikkeld tot verhard grondoppervlak.

3.5.3 Op grond van "Beleidsregel 4 Compensatie verhard oppervlak" van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient, als planologisch mogelijk wordt gemaakt dat meer dan 500m² voorheen onverhard oppervlak wordt ontwikkeld tot verhard oppervlak,

LOYENS LOEFF

deze aanpassing te worden gecompenseerd met het creëren van open water. Hiervoor wordt een verhouding aangehouden waarbij 15 procent van het te verhard oppervlak aan open water dient te worden gecreëerd.

3.5.4 Op pagina 47 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat dat voor de eindsituatie een compensatie-eis geldt van 2.589m² open water. In de toelichting ontbreekt echter de wijze waarop de raad tot deze conclusie is gekomen. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een opgave van de hoeveelheid grond die op basis van het ontwerpbestemmingsplan kan worden verhard.

3.5.5 Hierdoor kan niet worden beoordeeld of het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de geldende regelgeving. De toelichting is daarmee in strijd met artikel 3:2 van de Awb jo. artikel 3.1.6 van het Bro.

3.6 *Niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid*

3.6.1 In paragraaf 5.5 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het toekomstig parkeerbeleid omschreven. Daarnaast zijn in de toelichting de normen opgenomen voor het aanleggen van aantallen parkeerplaatsen die dienen te worden gecreëerd per vierkante meter bruto vloeroppervlak aan bedrijvigheid die ingevolge een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.¹

3.6.2 In de toelichting ontbreekt echter waarom in dit geval voor deze normen is gekozen. Daarnaast ontbreekt de hoeveelheid additioneel bruto vloeroppervlak die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, onderverdeeld naar de categorieën zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Eveneens ontbreekt het aantal parkeerplaatsen dat met toepassing van deze normen ingevolge het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangelegd. Ten slotte ontbreekt in het verlengde hiervan de daadwerkelijke bestemming [op de verbeelding] die de aanleg van deze parkeerplaatsen mogelijk maakt.

3.6.3 Kort en goed wordt vrijwel niet toegelicht hoe de toename van de parkeerbehoefte vanwege de verhoging van het bruto vloeroppervlak wordt opgevangen. Nu de raad niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard (althans de uitkomsten van deze afweging niet op duidelijke wijze heeft opgenomen in de toelichting), is het ontwerpbestemmingsplan niet op zorgvuldige wijze voorbereid.

3.7 *Nader onderzoek vleermuizen en vogels*

3.7.1 Op grond van de artikelen 9 en 10 van de Flora- en faunwet (hierna: "Ffw") is het -kort gezegd- verboden dieren, behorend tot een inheemse diersoort, te doden, vangen,

¹ Publicatie 182 (CROW).

LOYENS LOEFF

verwonden of te verontrusten. Op grond van artikel 11 van de Ffw is het verboden vaste verblijf- of rustplaatsen van dieren, behorend tot een inheemse diersoort, te beschadigen of weg te halen. Op grond van artikel 75 Ffw kan een ontheffing worden verleend door de minister van de verbodsbepalingen die volgen uit de artikelen 9, 10 en 11 van de Ffw.

- 3.7.2 Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden onderzocht of dat bestemmingsplan ook ten uitvoer kan worden gelegd. Mitsdien dient op grond van de rechtspraak bij het vaststellen van een bestemmingsplan te worden onderzocht en vastgesteld of een ontheffing op grond van artikel 75 van de Ffw is benodigd bij het uitvoeren van het bestemmingsplan.²
- 3.7.3 Als bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan is een bureauonderzoek met betrekking tot mogelijk aanwezige beschermde dier- en plantensoorten bijgevoegd. Dit onderzoek is door RBOI uitgevoerd. Het onderzoek wordt samengevat in paragraaf 6.5 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt kennelijk dat in het plangebied, ten westen van de Rijnlanderweg te Hoofddorp, nader onderzoek dient te worden gedaan naar eventueel aanwezige vaste nestplaatsen van vleermuizen en vogels. Bij aanwezigheid van deze nestplaatsen is een ontheffing op grond van artikel 75 Ffw benodigd.
- 3.7.4 Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet dat dit nadere onderzoek is uitgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook niet op zorgvuldige wijze voorbereid. De raad heeft namelijk niet de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaard, althans de uitkomsten van deze afweging niet op juiste wijze opgenomen in de toelichting. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 van de Awb, althans in strijd met artikel 3:2 van de Awb juncto artikel 3.1.6 van het Bro voorbereid.
- 3.8 *Externe veiligheid*
- 3.8.1 In bijlage 10 die behoort bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een advies van de brandweer Kennemerland d.d. 15 november 2010 opgenomen. In dit advies geeft de brandweer Kennemerland aan dat in het kader van de verbetering van zelfredzaamheid in het geval van een calamiteit, een tweezijdige ontvluchting van bouwwerken mogelijk dient te worden gemaakt.
- 3.8.2 Het ontwerpbestemmingsplan bevat deze eis echter niet. Om de clusters heen wordt water bestemd, zodat het twijfelachtig is of de clusters daadwerkelijk aan twee zijden zullen kunnen worden ontsloten. In het ontwerpbestemmingsplan wordt derhalve onvoldoende rekening gehouden met het advies van de brandweer Kennemerland.

² AbRvS 8 september 2004, JFf 2004, 63.

LOYENS LOEFF

3.9 Verkeer

3.9.1 In hoofdstuk 5 van de toelichting die behoort bij het ontwerpbestemmingsplan worden de afwegingen met betrekking tot de bereikbaarheid en verkeersveiligheid weergegeven. De raad heeft kennis omtrent relevante feiten verkregen door het verkeersonderzoek Bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek e.o. d.d. 30 november 2010 (hierna: "het Verkeersonderzoek"). Dit onderzoek is bij de toelichting opgenomen in bijlage 1. Warburg-Henderson heeft de volgende opmerkingen over de verkeersafwikkeling rondom haar terrein.

Impact van de nieuwe ontsluitingsweg op complex Warburg-Henderson

3.9.2 Allereerst blijkt uit de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan dat een van de ontsluitingswegen van het UNDERCOVERPARK deels over het terrein van Warburg-Henderson is geprojecteerd. Als de ontsluitingsweg op deze wijze wordt uitgevoerd, verliest Warburg-Henderson niet alleen een gedeelte van haar eigendom (waarop zich thans parkeerplaatsen bevinden), maar zal zij tevens worden geconfronteerd met een - naar alle waarschijnlijkheid zeer drukke- ontsluitingsweg in de directe nabijheid van haar kantoorgebouwen. Nu het UNDERCOVERPARK een grote hoeveelheid logistieke activiteiten mogelijk maakt -waaronder met name overslag, opslag en kleine productieprocessen- is tevens te verwachten dat de ontsluitingsweg niet alleen tijdens de spits, maar ook daarbuiten intensief zal worden gebruikt. Bovendien is een ander gevolg van de logistieke bestemming van het UNDERCOVERPARK dat een groot gedeelte van het toekomstige verkeer op de ontsluitingsweg waarschijnlijk zal bestaan uit (zwaar) vrachtverkeer. De locatie van de ontsluitingsweg baart Warburg-Henderson dan ook ernstige zorgen.

3.9.3 Uit het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting blijkt op geen enkele wijze dat met de zojuist genoemde omstandigheden rekening is gehouden en dat is onderzocht welke impact de ontsluitingsweg op het werk- en leefklimaat binnen en rondom de gebouwen van Warburg-Henderson zal hebben en of de ontsluitingsweg -in het licht van deze impact- niet op een andere locatie kan worden gerealiseerd. Mede gelet op de onevenredig nadelige effecten voor Warburg-Henderson, mag de raad de ontsluitingsweg niet op deze wijze projecteren zonder nader onderzoek te doen, waaruit blijkt waarom de ontsluitingsweg juist op deze wijze en op deze locatie moet worden gerealiseerd.

3.9.4 Naar mening van Warburg-Henderson is de op haar terrein geprojecteerde ontsluitingsweg in het licht van het voorgaande in strijd met een goede ruimtelijke ordening, althans, is onvoldoende aangetoond dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Warburg-Henderson concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan in

LOYENS LOEFF

dit opzicht niet voldoende is onderzocht en bovendien onvoldoende is gemotiveerd. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Verkeerde waarden

- 3.9.5 Voorts -en afgezien van het voorgaande- wordt in artikel 5.6 van de planregels die behoren bij het ontwerpbestemmingsplan toegestaan dat Burgemeester en Wethouders door middel van een 'planwijziging' het toegestane maximum bedrijfsoppervlak aan zelfstandige kantoorruimte kunnen verhogen tot 65.000m². In het Verkeersonderzoek blijkt echter op pagina 5 dat wordt uitgegaan van maximaal 60.000m² zelfstandige kantoorruimte.
- 3.9.6 Om ingevolge artikel 3:2 van de Awb tot een zorgvuldige voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan te komen, dient in de afweging van de belangen rekening te worden gehouden met hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Mocht het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevatten, dan dienen de belangen te worden afgewogen alsof van die wijzigingsbevoegdheid gebruik is gemaakt.
- 3.9.7 Om tot een dergelijke belangenafweging te komen heeft de raad de relevante feiten nodig. De raad verkrijgt deze relevante feiten onder meer door het laten doen van onderzoek. Om tot een goede belangenafweging te komen op basis van relevante feiten, dienen aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken mitsdien ook rekening te houden met eventuele wijzigingsmogelijkheden.
- 3.9.8 Nu het Verkeersonderzoek uitgaat van verkeerde waarden, zijn de relevante feiten waarop de belangenafweging is gemaakt onjuist. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 van de Awb voorbereid.

Verkeersmaatregelen

- 3.9.9 Uit de conclusie van het Verkeersonderzoek volgt dat reeds in de huidige situatie verschillende kruispunten, te weten de kruispunten N201-Vuursteen, Vuursteen-Hoeksteen en N209-Rijnlanderweg, overbelast zijn. Deze situatie wordt door de voorgenomen ontwikkelingen alleen maar ernstiger. In het Verkeersonderzoek worden maatregelen genoemd om het niveau van belasting terug te brengen tot normaal. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt echter niet dat deze maatregelen ook daadwerkelijk zullen worden genomen. Het ontwerpbestemmingsplan houdt mitsdien onvoldoende rekening met de verkeersaanzuigende werking die volgt uit hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Nu de motivering in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt waarom deze verkeersmaatregelen niet worden genomen, is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

LOYENS LOEFF

4 Conclusie

- 4.1 Gelet op het voorgaande verzoekt Warburg-Henderson u allereerst om op korte termijn in overleg te treden over haar uitbreidingsplannen op het complex De Hoeksteen.
- 4.2 Daarnaast is Warburg-Henderson op grond van het voorgaande van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm niet kan worden vastgesteld. Zij verzoekt u een op basis van gedegen onderzoek gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen, waarin mede rekening wordt gehouden met deze zienswijze.

Hoogachtend,
Loyens & Loeff N.V.

T.G. 

R.J.G. Bäcker



RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	0057
Datum:	29 SEP 2011
Briefnr.:	11/60905
Afschrift aan:	Afgedrukt (paraaf)

DLA Piper Nederland N.V.
Amstelveenseweg 638
1081 JJ Amsterdam
Postbus 75258
1070 AG Amsterdam
The Netherlands
T +31 20 541 9890
F +31 20 541 9925
E petra.derooy@dlapiper.com
W www.dlapiper.nl

AANGETEKEND M.H.R.
Gemeente Haarlemmermeer
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

- cobiv
- kooft

Uw ref.:
Onze PDR/PDR/616711/650436
ref.: NLM/2665190.1

F.P. de Rooy
Advocaat

29 september 2011

Tevens per fax: 023 563 67 66

**BETREFT: ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
"HOOFDDORP DE HOEK EN OMGEVING"**

Geachte raadsleden,

Hierbij dien ik namens Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V., gevestigd in Hoofddorp en kantoorhoudende te Hilversum aan de Noorderweg 68, en Highmark Hoofddorp B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Kruisweg 495 in Hoofddorp, een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan "Hoofddorp De Hoek en omgeving", zoals dat vanaf 19 augustus 2011 ter inzage ligt.

De Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V. heeft een aantal percelen nabij het bedrijventerrein De Hoek in eigendom, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AK, nummers 458, 1101, 2422, 2424, 2631, 2632, 2633. Op de betreffende percelen is hotel NH Schiphol Airport gevestigd, welke wordt geëxploiteerd door Highmark Hoofddorp B.V. Hierna worden beide bedrijven tezamen aangeduid als "NH Schiphol Airport".

1. Verkeersafwikkeling

In het ontwerpbestemmingsplan is een zogenaamde ringstructuur opgenomen ten behoeve van het Undercoverpark, achterin het bedrijventerrein De Hoek. De ontsluiting van het Undercoverpark zal plaatsvinden via een ring in het gebied, die in het oosten aansluit op de Hoeksteen en in het westen op de Rijnlanderweg. De ringstructuur zal aan de oostzijde worden doorgetrokken naar de Kruisweg. Teneinde de gewenste verkeerssituatie in de toekomst te kunnen realiseren zijn onder meer twee gedeelten van de grond in eigendom en exploitatie bij NH Schiphol Airport ten oosten van het hotel aangewezen onder artikel 3.4 Wro.

Op deze aangewezen locaties bevinden zich thans 116 (waarvan 11 voor bussen) van de in totaal 266 (waarvan 11 voor bussen) parkeerplaatsen voor de gasten en het personeel van het hotel. Ter hoogte van het aangewezen gedeelte pal grenzend aan het gebouw van het hotel bevindt zich de logistieke voorziening van het hotel (bevoorrading e.d.) met de daarbij benodigde manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens van de leveranciers. Voorts bevindt zich ter plaatse een natuurlijke afscheiding tussen het hotel en de omgeving met het daarbij behorende verkeer. Het op deze plek willen realiseren van de gewenste weg is funest voor het hotel. Ter toelichting het volgende.

advocaten
notarissen
belastingadviseurs

DLA Piper Nederland N.V. is
ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder
nummer 34207878.

DLA Piper Nederland N.V. is
onderdeel van DLA Piper, een
wereldwijde juridische dienstverlener,
die haar diensten verleent door
middel van verschillende zelfstandige
en afzonderlijke juridische entiteiten.

Een lijst met vestigingen en relevante
wet- en regelgeving kan worden
ingezien op www.dlapiper.com.

Algemeen Telefoonnummer:
+31 (0)20 541 9888

NH Schiphol Airport verliest 105 autoparkeerplaatsen en alle 11 de busparkeerplaatsen van de in totaal 266 parkeerplaatsen en krijgt daar in het ontwerpbestemmingsplan geen parkeerplaatsen elders voor terug, terwijl zulks wel noodzakelijk is teneinde het hotel rendabel te kunnen exploiteren. Op basis van de door de gemeente gehanteerde parkeernormen (publicatie 182 CROW) heeft het hotel van 1-1,5 parkeerplaats per hotelkamer nodig, een totaal van 419 parkeerplaatsen. NH Schiphol Airport trekt voornamelijk gasten die met de auto reizen, welke gasten bij gebrek aan voldoende parkeerplaatsen, op zoek zullen gaan naar een ander hotel voor het houden van een vergadering, congres of om te overnachten. Dit leidt derhalve tot een lagere omzet.

Voor wat betreft het gedeelte dat direct grenst aan het gebouw van het hotel, blijkt uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan dat daar een weg is geprojecteerd die aansluit op de Kruisweg. Ter hoogte van deze locatie bevindt zich nu de logistieke in- en uitgang van het hotel. Een kaart van de situatie ter plaatse is aangehecht als **bijlage 1**. Als daar een weg wordt gerealiseerd kan deze ingang niet meer worden gebruikt en zou het hotel intern geheel verbouwd moeten worden om de expeditie op een andere plek te realiseren. Ten noorden van het hotel is daarvoor echter onvoldoende (manoeuvrer)ruimte, en iedere andere locatie zou ten koste gaan van nog meer parkeerplaatsen. De weg op deze plek tegen het hotel aan is derhalve geen optie, waarbij overigens ook zij aangetekend dat met een verbouwing van een dergelijke omvang aanzienlijke verbouwingskosten zijn gemoeid en dit leidt tot een behoorlijke omzetzderving tijdens de sluiting, maar ook daarna. Dit betekent in feite de doodsteek voor het hotel.

Voorts doet de aanwezigheid van een ontsluitingsweg zo dicht langs het hotel afbreuk aan de aantrekkelijkheid van het hotel. Door het verdwijnen van de gehele natuurlijke scheiding tussen het hotel en de wegen hebben de gasten vanuit het restaurant en de ruim 100 hotelkamers direct zicht op achtereenvolgens de ringstructuur, de weg naar Schiphol en de A4. Voorts zullen gasten (meer) overlast ervaren door trillingen en geluid. Daar komt bij dat de weg ook voornamelijk zal worden gebruikt door vrachtverkeer. Al met al zullen gasten eerder het idee hebben in een goedkoop snelweghotel terecht zijn gekomen dan in een viersterrenhotel. Dit heeft onvermijdelijk een negatieve impact op de bezetting en de kamerprijs, welke factoren beiden leiden tot een structureel lagere c.q. verliesgevende exploitatie met het daarbij behorende banenverlies.

Ook is de vraag of deze nieuwe weg daadwerkelijk op deze wijze moet worden aangelegd. Uit de kaarten zoals wij deze van Segro hebben ontvangen, blijkt namelijk dat er voldoende alternatieven zijn voor de afwikkeling van het verkeer ten behoeve van het Undercoverpark. Als bijvoorbeeld de aftakking vanaf de Hoeksteen naar Schiphol (en andersom) middels ruime bocht langs de A4 wordt vervangen door een aftakking vanaf de N201 onder het viaduct van de A4 aan de Aalmeerzijde door, is er ruimte om de ontsluitingsweg ten behoeve van het Undercoverpark op de N201 dichterbij de A4 te leggen en verder weg van het hotel. Als **bijlage 2** is een kaart bijgevoegd waarop dit alternatief is aangegeven. Bij keuze voor dit minder bezwarende alternatief is minder grond nodig van NH Schiphol Airport, en zal het hotel ook minder nadeel ondervinden dan bij de thans voorgestelde locatie van de weg.

Een aanwijzing onder art. 3.4 Wro mag enkel gegeven worden aan onderdelen van het bestemmingsplan waarvan de verwezenlijking *in de naaste toekomst* nodig wordt

geacht. Uit de tekeningen, zoals ontvangen van Segro, blijkt echter dat niet het gehele gearceerde deel van de grond vlak langs het hotel nodig is om de weg te kunnen aanleggen. Er blijft volgens Segro een strook ter breedte van ongeveer 9 meter over tussen het hotel en de weg, welke strook daarmee in ieder geval ten onrechte is aangewezen onder art. 3.4 Wro. Hierbij zij opgemerkt dat 9 meter breedte onvoldoende is voor de benodigde ruimte voor het expeditieverkeer ten behoeve van het hotel. Voorts blijkt uit ook uit de tekeningen van Segro (**bijlage 3**) dat de aanleg van de weg langs het hotel in het meest gunstige c.q. strakke planning gerealiseerd wordt 2017. Blijkens de parlementaire geschiedenis van het voormalige art. 13 WRO moet bij de term "naaste toekomst" worden gedacht aan een periode van drie à vijf jaar. NH Schiphol Airport meent dat gezien de genoemde tekening (bijlage 3) en de (te) strakke planning niet althans niet voldoende is onderbouwd dat sprake zou zijn van een ontwikkeling die in de nabije toekomst wordt gerealiseerd. De aanwijzing van de gronden onder art. 3.4 Wro is derhalve onterecht.

2. Bestemming

De percelen van NH Schiphol Airport hebben ingevolge de plankaart de bestemming H-HO, B en V. In verband met het mogelijke verlies aan parkeerplaatsen en de eventuele herinrichting van de betrokken percelen, verzoekt NH Schiphol Airport in plaats van de enkelbestemming H-HO, B of V (ter hoogte van de Vuursteen), daar een dubbelbestemming op te nemen, zodat eventueel ook een parkeergarage gerealiseerd kan worden conform bijgaande tekening (**bijlage 4**). Zoals reeds van de zijde van de gemeente en SEGRO toegezegd in het overleg van 13 september jl., is een dergelijke aanpassing van de bestemming ten behoeve van een parkeergarage geen probleem.

SEGRO heeft NH Schiphol Airport steeds voorgehouden dat het Undercoverpark ook voor het hotel een economisch voordeel zou zijn, omdat meer bedrijvigheid meer gasten betekent. Nu blijkt echter uit het ontwerpbestemmingsplan dat op het terrein van het Undercoverpark SEGRO zelf een hotel mag realiseren met 200 kamers met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een restaurant, congres-, vergader- en sportfaciliteiten. Op het bedrijventerrein zijn in de bestaande situatie reeds vier hotels mogelijk. Naast NH Schiphol Airport gaat het om het bestaande Bastion Hotel, Best Western en het nieuw te bouwen Hyatt Place. Daarnaast is ook in de directe omgeving (Hoofddorp) voldoende hotelaanbod in de vorm van onder meer Crown Plaza en Holiday Inn. De marktomstandigheden zijn thans ongunstig, zodat het ongeloofwaardig is te stellen dat de markt behoefte zou hebben aan nog een hotel naast het bestaande aanbod. Zulks blijkt al uit het eenvoudige feit dat de bouw van het Hyatt Place steeds wordt uitgesteld. Vrijwel alle hotels hebben te maken met een lagere bezetting althans een lagere omzet, hetgeen ook door uw gemeente in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (p. 24) wordt erkend. Ook op de lange termijn is een aanvulling op het bestaande hotelaanbod onwenselijk. Reeds nu al is in de directe omgeving voor alle segmenten ruim voldoende aanbod. Nog meer hotelkamers zal enkel leiden tot een verwatering van de bezetting. Het toestaan van nog een hotel ter plaatse is ongewenst voor een gezond ondernemersklimaat.

3. Conclusie


De verkeersafwikkeling middels een ringstructuur dicht langs -en zelfs direct tegen- het hotel, brengt zeer grote schade met zich mee voor de betrokken gronden en panden

als ook voor de exploitatie van het hotel. Er zal niet alleen sprake zijn van aanzienlijk meer overlast door geluid en trillen van met name vrachtverkeer, maar het blokkeren van de logistieke in- en uitgang van het hotel zorgt voor een onwerkbaar situatie. Het geheel laten vervallen van de natuurlijke afscheiding tussen het hotel en het verkeer heeft een negatieve impact op de gastbeleving. Daarnaast is het planologisch en ruimtelijk zeer wel mogelijk om het verkeer op een andere wijze af te wikkelen en/of de weg verder weg van het hotel te realiseren.

De aanwijzing van de gronden onder art. 3.4 Wro is onterecht, omdat gezien de strakke planning niet althans niet voldoende is onderbouwd dat sprake zou zijn van een ontwikkeling die in de nabije toekomst wordt gerealiseerd. Voorts ziet NH Schiphol Airport graag een dubbelbestemming, zodat -indien nodig- de percelen heringericht kunnen worden en eventueel een parkeergarage kan worden gerealiseerd. Tot slot, is het onverantwoord om aan het reeds enorme aanbod aan hotelkamers nog een hotel toe te voegen op het Undercoverpark.

Ik verzoek u deze zienswijze geheel mee te nemen bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan.

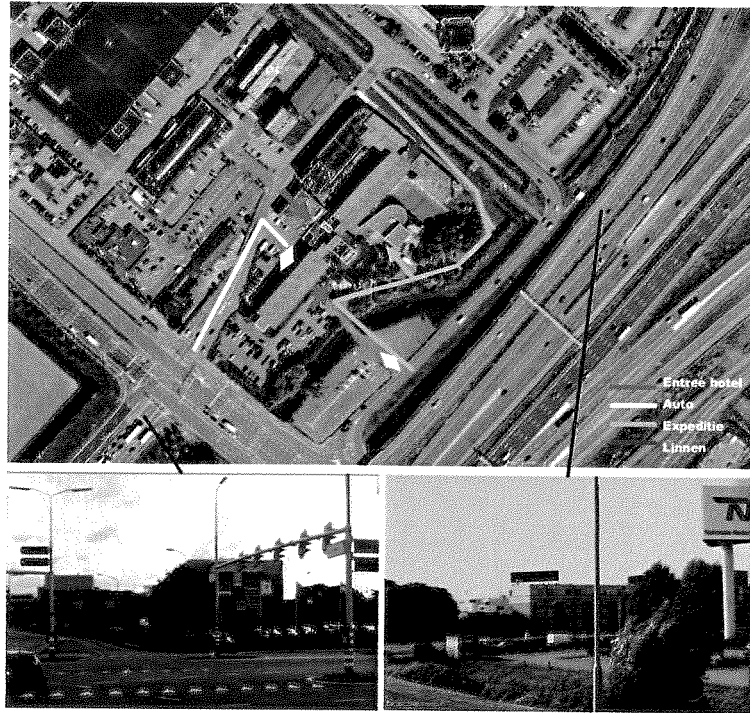
Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.P. de Rooy', written in a cursive style.

F.P. de Rooy

Bijlage 1

Twynstra Gudde

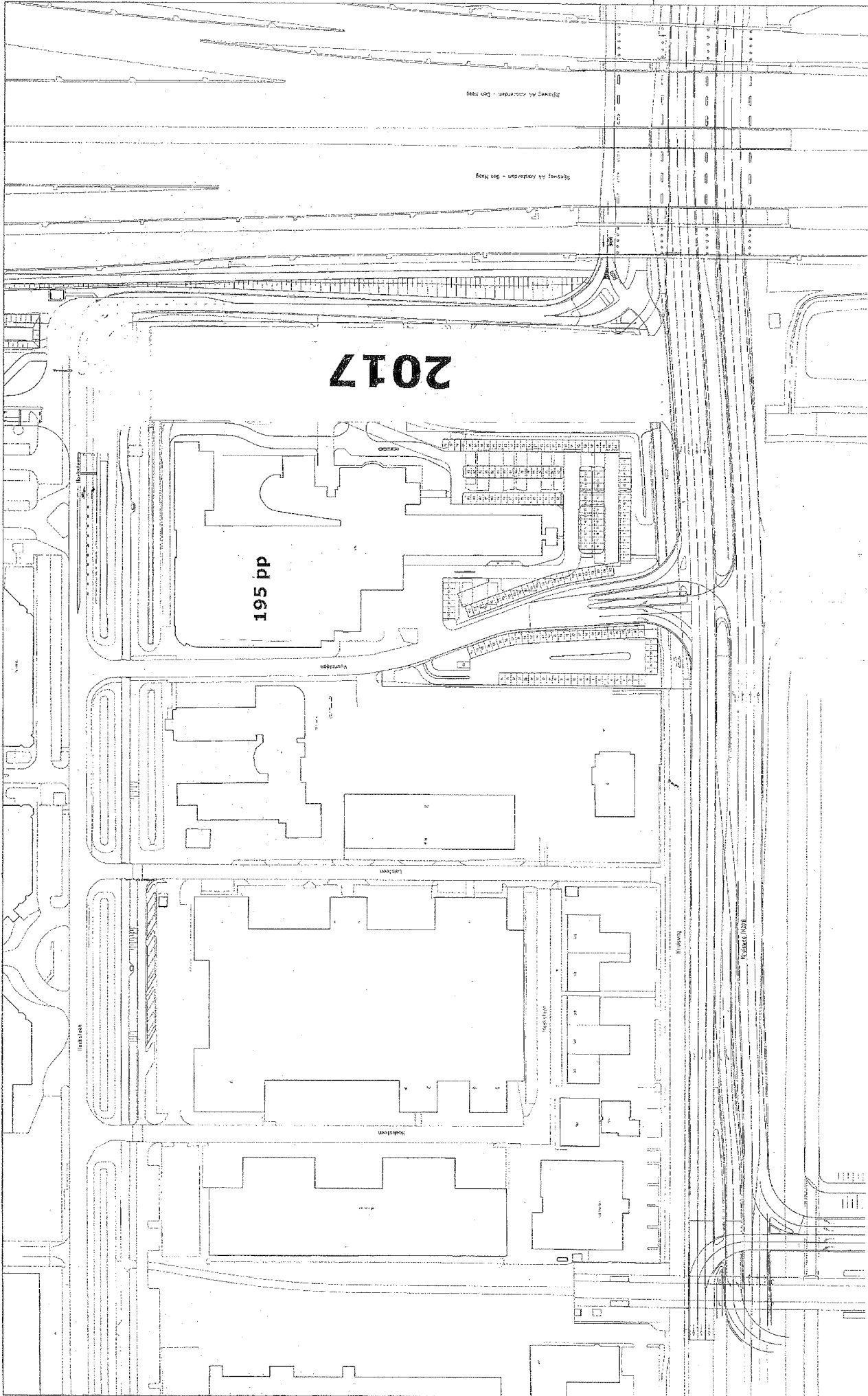


Figuur 3. Huidige logistiek, entrees en zichtbaarheid hotel^{xii}.

Bijlage 2



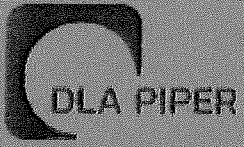
Bijlage 3



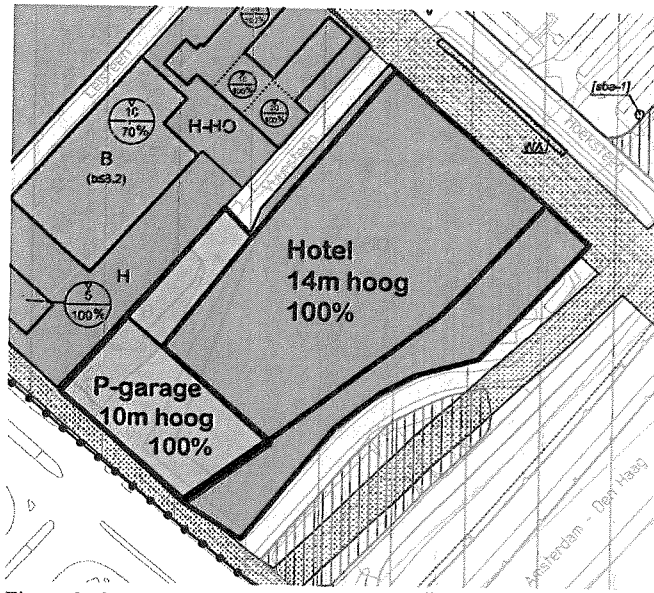
WET VAN DE RIJZING VAN DE GRONDWET VAN 1983
 (Wet van 1983 betreffende de Grondwet)
 Artikel 174, eerste lid, onder a, van de Grondwet van 1983
 (Artikel 174, eerste lid, onder a, van de Grondwet van 1983)

Gegevens
 Projectnaam: **AFSPONGERIJDE FORTUIN BIJ DE WEG**
 Toelichting: **TE ONTOEGANG**
 Ontwerper: **TOON MEIJER LAND**
 Adres: **Wijk 1, Dorpsstraat 111**
 Postcode: **3721 GA**
 Gemeente: **Utrecht**
 Schaal: **1:1000**
 Datum: **12/11/2017**
 Tekening: **01**
 Tekenaar: **TOON MEIJER**
 Controle: **TOON MEIJER**
 Goedgekeurd: **TOON MEIJER**
 Datum: **12/11/2017**
 Tekening: **01**
 Tekenaar: **TOON MEIJER**
 Controle: **TOON MEIJER**
 Goedgekeurd: **TOON MEIJER**
 Datum: **12/11/2017**

Situatie aanleg Oostelijke Ontsluitingsweg



Bijlage 4





Gemeente Haarlemmermeer	
PV / Post	
Datum:	23 SEP 2011
Briefnr.:	2011-59859
Afschrift aan:	1
	Afgedaan (paraaf)

cc B&W.

Gemeente Haarlemmermeer
t.a.v. college van B&W
Postbus 250
2130 AG HOOFDORP

Onze ref.: 011055/ea

Amsterdam, 21 september 2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek

Geachte gemeente,

Wij hebben kennis genomen van uw ontwerp bestemmingsplan Hoofddorp de Hoek.

Onderdelen van dit plan zijn zeer nadelig voor de toekomstige bedrijfsvoering van ons McDonald's restaurant. Vandaar dat wij deze zienswijze indienen.

Via diverse vooroverleggen en inspraakrondes hebben wij de gemeente steeds gewezen op het cruciale belang van het voortbestaan van de ontsluiting van Vuursteen op de huidige N201. Voor McDonald's klanten is het een grote barrière indien zij de McDonald's slechts kunnen bereiken via een nieuwe rondweg, de Hoeksteen en daarna de Vuursteen. Om daarna dezelfde route te moeten volgen om weer weg te kunnen.

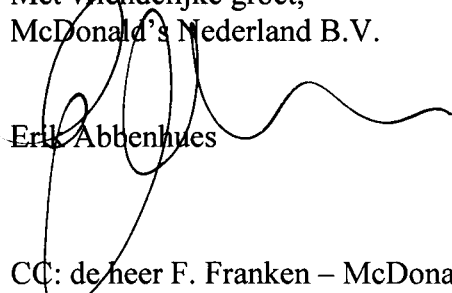
Heel specifiek staat het mogelijk vervallen van de aansluiting Vuursteen/N201 niet in het plan, maar in de bijlagen is het verkeersonderzoek van november 2010, dat in opdracht van Segro is uitgevoerd, bijgevoegd. Daaruit zou blijken dat de enige logische uitkomst om verkeersproblemen in de toekomst te voorkomen, is om het kruispunt Vuursteen en N201 op te heffen. Wij betwisten dit. Dit verkeersrapport gaat op geen enkele wijze in op de meerdere suggesties die zijn gedaan in de verschillende overleggen. Een rondweg is niet de enige en uitsluitende optie om het achterliggende gebied te ontsluiten. Sterker nog, een centrale corridor waar het vrachtverkeer in- en uit kan rijden en waarbij een betere scheiding tussen vracht- en personenverkeer kan worden aangebracht, lijkt een betere en veiligere optie, waarbij de huidige onderliggende wegenstructuur in stand kan blijven.



Via de eerder genoemde inspraak en consultatie momenten is er steeds gewezen op deze voor McDonald's (en wellicht andere bedrijven aan de Vuursteen) desastreuze ontwikkeling. Hierbij willen wij weer wijzen op de gevolgen voor McDonald's. Een aanmerkelijke afname van de omzet, terwijl er juist de afgelopen jaren fors geïnvesteerd is in deze vestiging. Hierdoor bestaat de kans dat onze ondernemer in de problemen komt. Daarnaast heeft het behoorlijke gevolgen voor de werkgelegenheid bij deze vestiging. Naast de financiële consequenties die het voor McDonald's Nederland heeft.

Wij verzoeken de gemeente het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat het toekomstige gebruik van de kruising N201/Vuursteen gewaarborgd blijft, zonder extra obstakels in de aanrij route. Dus zonder omrijden, zonder ventwegen.

Met vriendelijke groet,
McDonald's Nederland B.V.


Erik Abbenhues

CC: de heer F. Franken – McDonald's Hoofddorp

Van Riezen Consult bv faxbericht

Aan: gemeente Haarlemmermeer
College van Burgemeester en Wethouders

023-5639550

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en
Omgeving
Bastion Hotelgroep BV

Datum: 23 september 2011

Aantal pagina's : 6 (inclusief voorblad)

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer			
RO	005T		
Datum:	23 SEP 2011		
Briefnr.:	2011/00079		
Afschrift aan:			Afgedaan (paraaf)

1x COBLV 1x RO/005T

W. van Riezen

Van Riezen Consult bv
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
t 020 - 6257025
f 020 - 6256376
e wvr@vanriezenenpartners.nl

Gemeente Haarlemmermeer
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Betreft: zienswijze
ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en Omgeving

23 september 2011

Geacht College,

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en Omgeving ter inzage. Wij ondersteunen uiteraard uw voornemen om voor het bedrijventerrein De Hoek een actueel planologisch kader vast te laten stellen. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan doet echter onvoldoende recht aan de belangen van het binnen het plangebied gelegen Bastionhotel. Het hotel is gesitueerd aan en ontsloten via de Vuursteen. Het ligt binnen het plandeel dat conserverend is bestemd. Er is de bestemming Horeca-Hotel aan de kavel gegeven.

Het voornaamste bezwaar is dat ten behoeve van de voorgestelde vergroting van het bedrijventerrein de bestaande verkeersstructuur wordt aangepast en uitgegaan wordt van het opheffen van de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg.

1. Bestaande situatie

De verbeelding geeft op enkele plekken ten onrechte niet de bestaande en vergunde situatie weer.

1.1 Bouwgrenzen

Van het uit verschillende volumes samengestelde hotel zijn de grenzen van de twee kamervleugels aan de oostelijke zijde te krap bemeten, bovendien steekt de bestaande westelijke vleugel door de bouwgrens aan de zuidzijde. Dit is goed te zien op de projectie van deze vlakken op de luchtfoto, zoals dat binnen de applicatie van "Ruimtelijke plannen" mogelijk is. Hierdoor worden (we nemen aan onbedoeld) delen van de bebouwing wegbestemd.

1.2 Mast

De bestaande mast is blijkens de regels niet toegestaan en zo (we nemen aan onbedoeld) wegbestemd.

Conclusie

De bestaande bebouwing dient juist vastgelegd te zijn en niet onder het overgangsrecht te worden geplaatst. De verbeelding dient in overeenstemming met de werkelijkheid te worden gebracht en in de regels dient te mast mogelijk te zijn.

Van Riezen Consult bv

2. Nieuwe ontwikkelingen

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein mogelijk ten noorden van het bestaande bedrijventerrein "De Hoek". Hieruit ontstaan volgens de toelichting bij het bestemmingsplan knelpunten op verkeersgebied die zouden nopen tot het opheffen van de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg. Een heldere motivatie en de afweging van nut en noodzaak ten opzichte van de gevolgen, ontbreekt in dit bestemmingsplan. Dat roept de vraag op of hier wel sprake is van een uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gewenste ontwikkeling. Dat is hier niet het geval. De gehele plantoelichtingen en de uitgevoerde onderzoeken ademen de sfeer uit van het ter wille willen zijn van de particuliere gebiedsontwikkelaar. De nu voorgestelde aanpassing van de verkeersstructuur heeft onacceptabele negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van het hotel. In dit verband verwijst ik naar de hier als bijlage toegevoegde brief van het college over de aansluiting op de N201. Er heeft bij de keuze voor de nu daarvan afwijkende verkeersoplossing geen zorgvuldige (ruimtelijke) belangenafweging plaats gevonden. Dat wordt hierna verder uitgewerkt

2.2 MER beoordeling

Noch uit het bestemmingsplan, noch uit andere ter inzage gelegde stukken kan opgemaakt worden dat er een locatieafweging heeft plaats gevonden. Ten onrechte wordt in de toelichting gesteld dat er geen MER beoordeling diende te worden uitgevoerd. Uit alle gemeentelijke en provinciale stukken kan worden opgemaakt dat er een samenhang bestaat tussen de nu voorgestelde substantiële uitbreiding van De Hoek en mogelijke andere locaties voor nieuwe bedrijvenontwikkelingen aan de oostzijde van de kern Hoofddorp. Ook de toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan verwijst steeds naar deze samenhang. Daardoor wordt de plandrempel (75 hectare) uit het Besluit MER overschreden en is een MER beoordeling aan de orde.

Blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en de daarin aangehaalde Plabeka, is er binnen de gemeente Haarlemmermeer zelfs een overmaat aan nieuw voorgestelde bedrijventerreinen. Daaruit volgt niet alleen de samenhang en noodzaak, maar ook de mogelijkheid om een analyse van de mogelijkheden en beperkingen te maken, zodat een weloverwogen keuze tussen locaties gemaakt kan worden. Het is vaste jurisprudentie dat een gebied niet in eenheden verdeeld mag worden zodat onder de drempel van 75 ha gebleven kan worden.

2.3 Verkeersstructuur 1

Blijkens de reactie van de provincie Noord-Holland in het kader van het wettelijk vooroverleg, is er niet voorzien in de aanpassing van de aansluitingen op de bij de provincie in beheer zijnde Kruisweg. Met andere woorden, nog los van de noodzaak of aanvaardbaarheid, is de uitvoerbaarheid van het voorstel niet binnen de planperiode verzekerd. Het provinciale verkeersmodel van Goudappel Goffeng gaat evenmin uit van de voorgestelde nieuwe aansluiting.

Van Riezen Consult bv

2.4 Verkeersstructuur 2

Het Bastionhotel heeft naast haar lokale verzorging, een belangrijke relatie met Schiphol en de A4. De huidige ontsluiting voldoet uitstekend en is onmisbaar voor het functioneren van het hotel. Uit het verkeersrapport van AVIV volgt geen noodzaak tot het verleggen van de aansluiting Vuursteen. Voorts kloppen de verkeersanalyses en berekeningen in het rapport niet. Er zijn bovendien geen varianten onderzocht waarbij de bestaande aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg kan blijven bestaan. Er heeft derhalve geen zorgvuldige afweging plaats gevonden.

2.5 Verkeersstructuur 3

Tegenover De Hoek ligt een kavel die na verlegging van de op/afrit van de A4 ontsloten wordt via het huidige kruispunt van de Kruisweg en de Vuursteen. Binnen de planperiode is er bij de eventuele verlegging van het kruispunt geen alternatief voor de ontsluiting van deze kavel.

2.6 Verkeersstructuur 4

Gezien de grote hoeveelheid nieuw vrachtverkeer ligt een scheiding van verkeerssoorten in de rede. Dat is ook eerder dit voorjaar in het overleg over de revitalisering van bedrijventerrein De Hoek door de bestaande bedrijven naar voren gebracht. Voor het vrachtverkeer vanuit het plangebied zijn er twee hoofdrichtingen: de A4 en Schiphol via de interne verbinding naar de luchthaven. Het ligt daarom eerder in de rede om het vrachtverkeer via de nieuwe Rijnlanderweg naar de A4 te geleiden en voor de andere bestemming via de Hoeksteen en de bestaande binnendoor verbinding naar Schiphol. De Vuursteen blijft dan de ontsluiting voor de Hotel/horecacluster en voor de bestaande bedrijven via de Hoeksteen en Kruisweg richting Aalsmeer. Deze goed uitvoerbare oplossing doet recht aan de belangen van zowel de bestaande bedrijven als die voortvloeien uit de mogelijke vergroting van het bedrijventerrein.

3. Economische uitvoerbaarheid

3.1 Geen exploitatieplan 1

Er wordt gesteld dat het kostenverhaal is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met een tweetal particuliere initiatiefnemers. Dat het bestemmingsplan daarmee financieel uitvoerbaar is, wordt echter op geen enkele manier aannemelijk gemaakt. Evenmin is duidelijk of deze ondernemingen wel in staat zijn om aan hun kennelijke verplichtingen te voldoen.

3.2 Geen exploitatieplan 2

Voor de substantiële vergroting van het bedrijventerrein dient het een randvoorwaarde te zijn dat in ieder geval de ingrijpende reconstructie (capaciteitsvergroting) van de Rijnlanderweg op de Kruisweg als voorinvestering beschikbaar is. Het bestemmingsplan geeft geen inzicht in de noodzakelijke investeringen, planning (uitvoeringsschema) en dekking.

Van Riezen Consult bv

4. Belangenafweging & rechtszekerheid

4.1 Vooroverleg

Er wordt reeds geruime tijd overleg gevoerd over de revitalisering van bedrijventerrein De Hoek. Het Bastionhotel is daarbij betrokken en zelfs gastheer voor dat overleg. De verkeersstructuur in relatie tot de afwaardering van de intensiteit van de Kruisweg en de capaciteit van het kruispunt met de Vuursteen is daarbij een belangrijk punt van overleg. Steeds weer blijkt dat er geen noodzaak tot het opheffen van deze aansluiting is, er zijn goede alternatieven voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein. Toch moeten we vaststellen dat deze kennis niet verwerkt wordt in de planvorming. Dat was al niet het geval bij het concept bestemmingsplan van 12 november 2010 en evenmin bij het voorontwerp en het huidige ontwerp van het bestemmingsplan, terwijl deze na de workshops over het bedrijventerrein zijn afgerond. Nog steeds wordt uitgegaan van het opheffen van de aansluiting Vuursteen op de Kruisweg. Hieruit blijkt dat er geen zorgvuldige afweging wordt gemaakt en het vooroverleg niet serieus wordt genomen. Het belangrijkste is dat nergens blijkt dat het opheffen van de aansluiting noodzakelijk is.

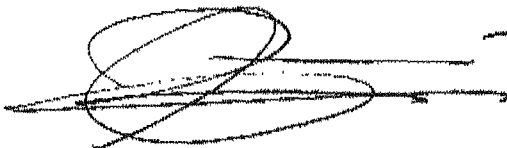
4.2 Verkeersbesluit

Blijkens de toelichting bij het plan en het concept Raadsvoorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan, gaat u uit van een nog nemen verkeersbesluit over de afsluiting van de Vuursteen. Het gaat hier echter over een hoofdontsluiting van het bestaande terrein. Een dergelijk ingrijpend voorstel hangt samen met de ordening van het gebied en dient binnen de besluitvorming over de ruimtelijke ordening plaats te vinden. Zoals hier al eerder betoogd houdt de huidige ruimtelijke motivatie geen stand en is een beperking tot een procedure van een verkeersbesluit hier niet op zijn plaats.

Op basis van de hiervoor gemotiveerde zienswijze verzoeken wij u het bestaande hotel op de juiste wijze in het bestemmingsplan op te nemen, uit te gaan van de huidige aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg en bij mogelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein uit te gaan van de wettelijke vereisten, zorgvuldige belangenafweging en economische uitvoerbaarheid.

Hoogachtend,

Namens en daartoe gemachtigd door
De Bastion Hotelgroep BV



W. van Riezen

Bijlage: brief college van B&W over de aansluiting op de Kruisweg



gemeente
Haarlemmermeer

Project Management
Bureau

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

Postbus 58
2130 AB Hoofddorp

Bezoekadres:
Reedhulplein 1
Hoofddorp
Telefoon 023 587 85 43
Telefax 023 587 87 88

Afdeling Projectmanagement
Contactpersoon Ir. J. Rebel
Doorkleernummer 023 -5676826
Uw brief 27 april 2005
Oms kenmerk 05.0132881\pm
Bijlage(n) Nota Tracering N201 door Beukenhorst Oost Oost
Onderwerp N201+ Realisatiebesluit en bereikbaarheid De Hoek

Verzenddatum 21 juni 2005

23 JUNI 2005

Geachte heer Van Riezen,

In antwoord op uw brief waarin u vraagt naar de verkeersstructuur van de N201 in Beukenhorst-Oost-Oost zenden wij, ter bevestiging van de eerder aan u verstrekte informatie, een afschrift van de nota Tracering N201 door Beukenhorst Oost Oost. Verder bevestigen wij dat in deze plannen de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg tegenover de huidige afrit van de A4, blijft zoals deze nu is.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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


dr. G.P.F. van den Boorn


mr. A.P.H. Hertog.

Van Riezen Consult bv faxbericht

Aan: gemeente Haarlemmermeer
College van Burgemeester en Wethouders

023-5630550

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en
Omgeving
Bastion Hotelgroep BV

Datum: 23 september 2011

Aantal pagina's : 6 (inclusief voorblad)

W. van Riezen

Van Riezen Consult bv
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
t 020 - 6257025
f 020 - 6256376
e wvr@vanriezenenpartners.nl

Van Riezen Consult bv

ruimtelijke analyse architectuurontwerp planontwikkeling management

Gemeente Haarlemmermeer
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Betreft: zienswijze
ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en Omgeving

23 september 2011

Geacht College,

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp de Hoek en Omgeving ter inzage. Wij ondersteunen uiteraard uw voornemen om voor het bedrijventerrein De Hoek een actueel planologisch kader vast te laten stellen. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan doet echter onvoldoende recht aan de belangen van het binnen het plangebied gelegen Bastionhotel. Het hotel is gesitueerd aan en ontsloten via de Vuursteen. Het ligt binnen het plandeel dat conserverend is bestemd. Er is de bestemming Horeca-Hotel aan de kavel gegeven.

Het voornaamste bezwaar is dat ten behoeve van de voorgestelde vergroting van het bedrijventerrein de bestaande verkeersstructuur wordt aangepast en uitgegaan wordt van het opheffen van de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg.

1. Bestaande situatie

De verbeelding geeft op enkele plekken ten onrechte niet de bestaande en vergunde situatie weer.

1.1 Bouwgrenzen

Van het uit verschillende volumes samengestelde hotel zijn de grenzen van de twee kamervleugels aan de oostelijke zijde te krap bemeten, bovendien steekt de bestaande westelijke vleugel door de bouwgrens aan de zuidzijde. Dit is goed te zien op de projectie van deze vlakken op de luchtfoto, zoals dat binnen de applicatie van "Ruimtelijke plannen" mogelijk is. Hierdoor worden (we nemen aan onbedoeld) delen van de bebouwing wegbestemd.

1.2 Mast

De bestaande mast is blijkens de regels niet toegestaan en zo (we nemen aan onbedoeld) wegbestemd.

Conclusie

De bestaande bebouwing dient juist vastgelegd te zijn en niet onder het overgangsrecht te worden geplaatst. De verbeelding dient in overeenstemming met de werkelijkheid te worden gebracht en in de regels dient te mast mogelijk te zijn.

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
t 020 625 70 25
f 020 625 63 76
e wvr@vanriezenenpartners.nl
bank 10.11.21.873 kvk Amsterdam 34220205

Van Riezen Consult bv

2. Nieuwe ontwikkelingen

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein mogelijk ten noorden van het bestaande bedrijventerrein "De Hoek". Hieruit ontstaan volgens de toelichting bij het bestemmingsplan knelpunten op verkeersgebied die zouden nopen tot het opheffen van de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg. Een heldere motivatie en de afweging van nut en noodzaak ten opzichte van de gevolgen, ontbreekt in dit bestemmingsplan. Dat roept de vraag op of hier wel sprake is van een uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gewenste ontwikkeling. Dat is hier niet het geval. De gehele plantoelichtingen en de uitgevoerde onderzoeken ademen de sfeer uit van het ter wille willen zijn van de particuliere gebiedsontwikkelaar. De nu voorgestelde aanpassing van de verkeersstructuur heeft onacceptabele negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van het hotel. In dit verband verwijs ik naar de hier als bijlage toegevoegde brief van het college over de aansluiting op de N201. Er heeft bij de keuze voor de nu daarvan afwijkende verkeersoplossing geen zorgvuldige (ruimtelijke) belangenafweging plaats gevonden. Dat wordt hierna verder uitgewerkt

2.2 MER beoordeling

Noch uit het bestemmingsplan, noch uit andere ter inzage gelegde stukken kan opgemaakt worden dat er een locatieafweging heeft plaats gevonden. Ten onrechte wordt in de toelichting gesteld dat er geen MER beoordeling diende te worden uitgevoerd. Uit alle gemeentelijke en provinciale stukken kan worden opgemaakt dat er een samenhang bestaat tussen de nu voorgestelde substantiële uitbreiding van De Hoek en mogelijke andere locaties voor nieuwe bedrijvenontwikkelingen aan de oostzijde van de kern Hoofddorp. Ook de toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan verwijst steeds naar deze samenhang. Daardoor wordt de plandrempel (75 hectare) uit het Besluit MER overschreden en is een MER beoordeling aan de orde.

Blijkens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en de daarin aangehaalde Plabeka, is er binnen de gemeente Haarlemmermeer zelfs een overmaat aan nieuw voorgestelde bedrijventerreinen. Daaruit volgt niet alleen de samenhang en noodzaak, maar ook de mogelijkheid om een analyse van de mogelijkheden en beperkingen te maken, zodat een weloverwogen keuze tussen locaties gemaakt kan worden. Het is vaste jurisprudentie dat een gebied niet in eenheden verdeeld mag worden zodat onder de drempel van 75 ha gebleven kan worden.

2.3 Verkeersstructuur 1

Blijkens de reactie van de provincie Noord-Holland in het kader van het wettelijk vooroverleg, is er niet voorzien in de aanpassing van de aansluitingen op de bij de provincie in beheer zijnde Kruisweg. Met andere woorden, nog los van de noodzaak of aanvaardbaarheid, is de uitvoerbaarheid van het voorstel niet binnen de planperiode verzekerd. Het provinciale verkeersmodel van Goudappel Goffeng gaat evenmin uit van de voorgestelde nieuwe aansluiting.

Van Riezen Consult bv

2.4 Verkeersstructuur 2

Het Bastionhotel heeft naast haar lokale verzorging, een belangrijke relatie met Schiphol en de A4. De huidige ontsluiting voldoet uitstekend en is onmisbaar voor het functioneren van het hotel. Uit het verkeersrapport van AVIV volgt geen noodzaak tot het verleggen van de aansluiting Vuursteen. Voorts kloppen de verkeersanalyses en berekeningen in het rapport niet. Er zijn bovendien geen varianten onderzocht waarbij de bestaande aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg kan blijven bestaan. Er heeft derhalve geen zorgvuldige afweging plaats gevonden.

2.5 Verkeersstructuur 3

Tegenover De Hoek ligt een kavel die na verlegging van de op/afrit van de A4 ontsloten wordt via het huidige kruispunt van de Kruisweg en de Vuursteen. Binnen de planperiode is er bij de eventuele verlegging van het kruispunt geen alternatief voor de ontsluiting van deze kavel.

2.6 Verkeersstructuur 4

Gezien de grote hoeveelheid nieuw vrachtverkeer ligt een scheiding van verkeerssoorten in de rede. Dat is ook eerder dit voorjaar in het overleg over de revitalisering van bedrijventerrein De Hoek door de bestaande bedrijven naar voren gebracht. Voor het vrachtverkeer vanuit het plangebied zijn er twee hoofdrichtingen: de A4 en Schiphol via de interne verbinding naar de luchthaven. Het ligt daarom eerder in de rede om het vrachtverkeer via de nieuwe Rijnlanderweg naar de A4 te geleiden en voor de andere bestemming via de Hoeksteen en de bestaande binnendoor verbinding naar Schiphol. De Vuursteen blijft dan de ontsluiting voor de Hotel/horecacluster en voor de bestaande bedrijven via de Hoeksteen en Kruisweg richting Aalsmeer. Deze goed uitvoerbare oplossing doet recht aan de belangen van zowel de bestaande bedrijven als die voortvloeiën uit de mogelijke vergroting van het bedrijventerrein.

3. Economische uitvoerbaarheid

3.1 Geen exploitatieplan 1

Er wordt gesteld dat het kostenverhaal is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met een tweetal particuliere initiatiefnemers. Dat het bestemmingsplan daarmee financieel uitvoerbaar is, wordt echter op geen enkele manier aannemelijk gemaakt. Evenmin is duidelijk of deze ondernemingen wel in staat zijn om aan hun kennelijke verplichtingen te voldoen.

3.2 Geen exploitatieplan 2

Voor de substantiële vergroting van het bedrijventerrein dient het een randvoorwaarde te zijn dat in ieder geval de ingrijpende reconstructie (capaciteitsvergroting) van de Rijnlanderweg op de Kruisweg als voorinvestering beschikbaar is. Het bestemmingsplan geeft geen inzicht in de noodzakelijke investeringen, planning (uitvoeringsschema) en dekking.

Van Riezen Consult bv

4. Belangenafweging & rechtszekerheid

4.1 Vooroverleg

Er wordt reeds geruime tijd overleg gevoerd over de revitalisering van bedrijventerrein De Hoek. Het Bastionhotel is daarbij betrokken en zelfs gastheer voor dat overleg. De verkeersstructuur in relatie tot de afwaardering van de intensiteit van de Kruisweg en de capaciteit van het kruispunt met de Vuursteen is daarbij een belangrijk punt van overleg. Steeds weer blijkt dat er geen noodzaak tot het opheffen van deze aansluiting is, er zijn goede alternatieven voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein. Toch moeten we vaststellen dat deze kennis niet verwerkt wordt in de planvorming. Dat was al niet het geval bij het concept bestemmingsplan van 12 november 2010 en evenmin bij het voorontwerp en het huidige ontwerp van het bestemmingsplan, terwijl deze na de workshops over het bedrijventerrein zijn afgerond. Nog steeds wordt uitgegaan van het opheffen van de aansluiting Vuursteen op de Kruisweg. Hieruit blijkt dat er geen zorgvuldige afweging wordt gemaakt en het vooroverleg niet serieus wordt genomen. Het belangrijkste is dat nergens blijkt dat het opheffen van de aansluiting noodzakelijk is.

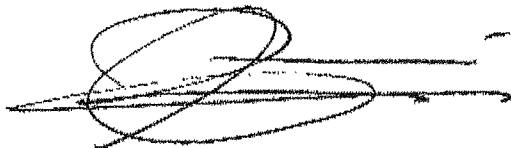
4.2 Verkeersbesluit

Blijkens de toelichting bij het plan en het concept Raadsvoorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan, gaat u uit van een nog nemen verkeersbesluit over de afsluiting van de Vuursteen. Het gaat hier echter over een hoofdontsluiting van het bestaande terrein. Een dergelijk ingrijpend voorstel hangt samen met de ordening van het gebied en dient binnen de besluitvorming over de ruimtelijke ordening plaats te vinden. Zoals hier al eerder betoogd houdt de huidige ruimtelijke motivatie geen stand en is een beperking tot een procedure van een verkeersbesluit hier niet op zijn plaats.

Op basis van de hiervoor gemotiveerde zienswijze verzoeken wij u het bestaande hotel op de juiste wijze in het bestemmingsplan op te nemen, uit te gaan van de huidige aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg en bij mogelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein uit te gaan van de wettelijke vereisten, zorgvuldige belangenafweging en economische uitvoerbaarheid.

Hoogachtend,

Namens en daartoe gemachtigd door
De Bastion Hotelgroep BV



W. van Riezen

Bijlage: brief college van B&W over de aansluiting op de Kruisweg



gemeente
Haarlemmermeer

Project Management
Bureau

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

Postbus 68
2130 AB Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 023 567 65 43
Telefax 023 567 67 68

Afdeling Projectmanagement
Contactpersoon Ir. J. Rebel
Doorkiesnummer 023 -5676826
Uw brief 27 april 2005
Ons kenmerk 05.0132881\pm
Bijlage(n) Nota Tracering N201 door Beukenhorst Oost Oost
Onderwerp N201+ Realisatiebesluit en bereikbaarheid De Hoek

Verzenddatum 21 Juni 2005

23 JUNI 2005

Geachte heer Van Riezen,

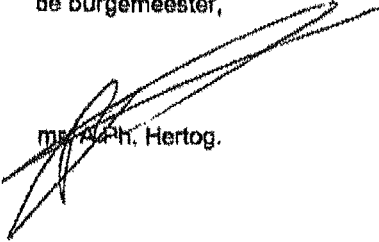
In antwoord op uw brief waarin u vraagt naar de verkeersstructuur van de N201 in Beukenhorst-Oost-Oost zenden wij, ter bevestiging van de eerder aan u verstrekte informatie, een afschrift van de nota Tracering N201 door Beukenhorst Oost Oost. Verder bevestigen wij dat in deze plannen de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg tegenover de huidige afrit van de A4, blijft zoals deze nu is.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

de burgemeester,


dr. G.P.F. van den Boem


mr. A.P.H. Hertog.