



Raadsvoorstel 2013.0008138

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Oost

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller drs. A. Breuer-Linschooten
Collegevergadering 12 februari 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Wij willen bereiken dat het gebrek in het bestreden besluit (nr. 2012.0024481) hersteld wordt zodat niet alleen duidelijkheid ontstaat over het toegestane gebruik van de betreffende percelen aan de Kruisweg 881 en 879, maar ook dat de Raad van State kan komen tot een einduitspraak in de zaak die appelland heeft aangespannen tegen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost'. Op basis van die einduitspraak kan het geschil tussen appelland en de gemeente beëindigd worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wij geven invulling aan de opdracht van de Raad van State om daar waar nodig het bestreden besluit te herstellen.

Ten eerste motiveren we nader dat wij voor de wijze waarop de woningen aan de Kruisweg 881 en 879 momenteel bewoond worden geen aanleiding zien het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' te wijzigen.

Ten tweede motiveren wij nader dat de bedrijfsmatige activiteiten die uitgevoerd worden op het bouwperceel Kruisweg 879 passen binnen de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost'. Ook op dit punt is er geen aanleiding het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' gewijzigd vast te stellen.

Ten derde stellen we ten aanzien van het bouwperceel Kruisweg 879 het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' gewijzigd vast voor wat betreft de toegestane erfbouw.

Wat mag het kosten?

De nadere motivering en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' hebben 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 de verdere beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

De Raad van State zal op basis van het raadsbesluit omtrent de nadere motivering c.q. het gewijzigde besluit voor de percelen Kruisweg 881 en 879 tot een definitieve uitspraak komen. Wij zullen de gemeenteraad van deze uitspraak op de hoogte brengen.

2. Voorstel

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

1. in te stemmen met de in dit voorstel gegeven nadere motivering waaruit blijkt dat het huidige gebruik van de woningen op de bouwpercelen Kruisweg 881 en 879 niet toegestaan dient te worden in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost';
2. in te stemmen met de in dit voorstel gegeven nadere motivering waaruit blijkt dat het huidige bedrijfsmatige gebruik van bijgebouwen bij de woning Kruisweg 879 is toegestaan in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost';
3. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' als volgt gewijzigd vast te stellen:
 - artikel 22.2.2 sub j te hernoemen tot sub k.
 - in artikel 22.2.2 sub j (nieuw) het volgende op te nemen:
'in afwijking van het bepaalde in 22.2.2 sub i mag op het bouwperceel Kruisweg 879 de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden'
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het te wijzigen bestemmingsplan omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
5. het aldus gewijzigde bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdoost20090000-C-001, bestaande uit bijbehorende regels, verbeelding en toelichting conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
6. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Op 24 mei 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend door dhr. Den Daas. Dit beroep richtte zich tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de gronden gelegen tussen Boslaan/Kruisweg en Kagertocht en tegen de wijze waarop de gronden van dhr. Den Daas, voor zover gelegen aan de Kruisweg, zijn bestemd. Ten aanzien van dit laatste aspect is dhr. Den Daas van mening dat het bedrijfsmatige gebruik van zijn gronden niet tot zijn recht komt in het bestemmingsplan.

Op 21 november 2012 is de zaak behandeld bij de Raad van State en op 27 december 2012 heeft de Raad een tussenuitspraak gedaan. Kort samengevat is de Afdeling van mening dat alle beroepsgronden van dhr. Den Daas die betrekking hebben op de wijzigingsbevoegdheid, ongegrond zijn.

De beroepsgrond die betrekking heeft op de wijze waarop de gronden van Den Daas bestemd zijn, is gegrond verklaard. De Afdeling overweegt hierbij dat de gemeente mogelijk in strijd heeft gehandeld met de te betrachten zorgvuldigheid bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Alvorens hierover tot een einduitspraak te komen draagt de Afdeling de gemeenteraad op om te onderzoeken of het huidige gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden aan de Kruisweg 879 en 881 in het bestemmingsplan Hoofddorp Oost, anders dan onder het overgangsrecht, is toegestaan dan wel alsnog te motiveren waarom dit gebruik niet dient te worden toegestaan dan wel het besluit te wijzigen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, door dit gebruik alsnog toe te staan. In dit laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

Met dit besluit willen wij bereiken dat het gebrek in het bestreden besluit (nr. 2012.0024481) hersteld wordt zodat niet alleen duidelijkheid ontstaat over het toegestane gebruik van de betreffende percelen aan de Kruisweg 881 en 879 maar ook dat de Raad van State kan komen tot een einduitspraak in de zaak die appellante heeft aangespannen tegen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost'. Op basis van die einduitspraak kan het geschil tussen appellante en de gemeente beëindigd worden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud bestemmingsplan

De gronden gelegen aan de Kruisweg 881 en 879 zijn in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' bestemd als Wonen, waarbij de hoofdgebouwen (zijnde de aan de Kruisweg gelegen woningen) zijn voorzien van een bouwvlak. Buiten dit bouwvlak zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Op de gronden gelegen buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

Wat gebruik betreft geeft het bestemmingsplan aan dat 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. Daarbij is aan huis verbonden beroepsuitoefening gedefinieerd als 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. Daarbij geldt wel dat bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere milieucategorie dan categorie 1 niet zijn toegestaan en dat bedrijfsmatige opslag in de open lucht niet is toegestaan.

Nader onderzoek woningen, bijgebouwen en gronden Kruisweg 881 en 879

Nader onderzoek naar het gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden van de percelen Kruisweg 881 en 879 heeft het volgende naar voren gebracht.

Kruisweg 881:

Op het perceel Kruisweg 881 bevinden zich een woonhuis (onderdeel van een twee-onder-een-kapwoning) en twee garages. De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken die zich buiten het bouwvlak bevinden is niet meer dan 50% van die gronden en overschrijdt de 60 m² niet.

Het raadplegen van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel heeft uitgewezen dat er in de huidige situatie op het adres Kruisweg 881 geen bedrijf gevestigd is. Het bevolkingsregister wijst uit dat het pand voor het laatst bewoond werd in 2009. Volgens dhr. Den Daas wordt de woning momenteel verhuurd aan werknemers van een bedrijf dat gevestigd is op de Kruisweg 879. Dit laat onverlet dat de woning aan de Kruisweg 881 momenteel bewoond wordt en niet voor bedrijfsmatige doeleinden in gebruik is. In het voorheen geldende bestemmingsplan was ter plaatse van de huidige woning aan de Kruisweg 881 'Bebouwing met eengezinshuizen' toegestaan. In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' is het bouwperceel bestemd als 'Wonen' waarbinnen woningen zijn toegestaan. Onder een woning verstaat het bestemmingsplan 'een (deel van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State valt als gemene deler op te maken dat van 'één huishouden' sprake is als de bewoners de intentie hebben bestendig en voor onbepaalde tijd een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Het verrichten van hetzelfde werk, het delen van woonruimte en – nog daargelaten of dat zich in dit geval voordoet – het voeren van een gezamenlijke huishouding zijn onvoldoende om te kunnen spreken van één huishouden. Het bewonen van de woning aan de Kruisweg 881 door twee of meer werknemers van het bedrijf op Kruisweg 879 is daarom niet aan te merken als 'één huishouden' in de zin van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost'. Het huidige gebruik is daarom strijdig met het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost', evenals overigens met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Wij vinden het niet wenselijk om de huidige vorm van bewoning van Kruisweg 881 alsnog toe te staan. Een belangrijke reden hiervoor is dat wij, met gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 3, in de omgeving van de Kruisweg/Boslaan een nieuw en duurzaam woongebied willen creëren. Een woongebied, waar sprake zal zijn van een bestendige woonsituatie, sociale cohesie en betrokkenheid van bewoners bij de directe leefomgeving. Wij zijn van mening dat het toestaan van één huishouden per woning hieraan bij zal dragen. Om die reden willen wij het gebruik van woningen, anders dan door één huishouden per woning, niet toestaan in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost'. Wij stellen de raad voor in te stemmen met onze motivering daarvoor.

Kruisweg 879:

Op het perceel Kruisweg 879 bevindt zich een vrijstaande woning en op het achtergelegen erf zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing. Van één van de gebouwen op dit achtererf behoort een deel weliswaar tot een ander kadastraal perceel, maar ruimtelijk gezien is er sprake van bij elkaar behorende bebouwing. In totaal heeft de erfbebouwing een oppervlak van ruim 80 m².

Het bovengenoemde gebouw op het achtererf wordt deels gebruikt voor privé-opslag en deels voor bedrijfsmatige opslag van goederen, te weten kabels. Het oppervlak dat gebruikt wordt voor bedrijfsmatige opslag overschrijdt de 50 m² niet.

Het raadplegen van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel wijst uit dat op het adres Kruisweg 879 het bedrijf Impact Data Solutions b.v. gevestigd is, een glasvezelkabelbedrijf. Het bedrijf kent volgens dit register twee werknemers. Het bevolkingsregister wijst uit dat de woning aan de Kruisweg 879 bewoond wordt door twee zelfstandige personen. Volgens dhr. Den Daas gaat het om werknemers van het bedrijf Impact Data Solutions.

Het hoofdgebouw op het adres Kruisweg 879 wordt primair gebruikt voor bewoning. Ook hier geldt dat in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bebouwing met eengezinshuizen' was toegestaan en in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' de gronden zijn bestemd als 'Wonen'. De twee werknemers vormen niet één huishouden zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Het huidige gebruik is daarom strijdig met het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost', en ook met het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook in dit geval komen wij tot de conclusie dat het gebruik van woningen, anders dan door één huishouden per woning, niet past en ook niet toegestaan moet worden in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost'. Wij stellen de raad voor in te stemmen met onze motivering daarvoor.

De bedrijfsmatige opslag op het achtererf beslaat slechts een zeer gering oppervlak van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing. Na bezichtiging ter plaatse blijkt het om niet meer dan 25 m² te gaan. Opslag in de open lucht is niet aan de orde. Wat de aard van de bedrijvigheid betreft merken wij op dat een telecommunicatiebedrijf in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' valt. Qua oppervlak en milieuhinder valt de bedrijfsmatige opslag daarmee binnen de regeling voor het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten zoals opgenomen binnen de bestemming Wonen. Ten aanzien van de randvoorwaarde dat het ontplooiën van die bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan door de bewoner en maximaal één werknemer merken wij het volgende op. Volgens dhr. Den Daas zijn er meerdere werknemers werkzaam bij Impact Data Solutions b.v. Tussen een bewoner van de woning aan de Kruisweg 879 bestaat een functionele relatie met de bedrijfsmatige opslag op het achtererf. In de opslagruimte van 25 m² op het achtererf vindt enkel opslag plaats van kabels ten behoeve van een glasvezelkabelbedrijf. Behoudens de opslag worden er ter plaatse geen werkzaamheden verricht. De feitelijke werkzaamheden worden elders uitgevoerd.

Wij komen op basis van het bovenstaande tot de conclusie dat het huidige gebruik past binnen de bestemming Wonen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost', binnen welke bestemming het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten tot op zekere hoogte is toegestaan.

Tot slot kan ten aanzien van het oppervlak aan erfbebouwing nog het volgende opgemerkt worden. Het nagemeten oppervlak aan bestaande erfbebouwing is ruim 80 m² en daarmee groter dan in het bestemmingsplan Hoofddorp Oost binnen de bestemming Wonen is toegestaan. Wat dit betreft is er aanleiding het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' aan te passen. Concreet stellen wij voor om op het bouwperceel Kruisweg 879 de restrictie van maximaal 60 m² aan erfbebouwing niet van toepassing te verklaren. Het maximale bebouwingspercentage van 50% blijft wel van kracht. Op deze manier wordt de huidige erfbebouwing toegestaan.

Conclusie

Nader onderzoek naar het huidige gebruik van de bouwpercelen Kruisweg 881 en 879 heeft uitgewezen dat er geen aanleiding is het bestemmingsplan Hoofddorp Oost te wijzigen voor wat betreft het bouwperceel Kruisweg 881. Ten aanzien van het bouwperceel 879 zien wij geen aanleiding het bouwperceel een andere bestemming toe te kennen dan de bestemming Wonen. Ook de binnen de bestemming Wonen opgenomen regeling voor het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten volstaat voor het huidige gebruik. Wel zien wij aanleiding het huidige oppervlak aan erfbebouwing alsnog in het bestemmingsplan mogelijk te maken door de restrictie van maximaal 60 m² te laten vervallen voor het bouwperceel Kruisweg 879.

Consequenties

Met de nadere motivering dat het huidige gebruik van de woningen, de bijgebouwen en gronden aan de Kruisweg 881 en 879 geen aanleiding geeft het bestreden besluit (nr. 2012.0024481) te herstellen, en met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' voor wat betreft het oppervlak aan bijgebouwen op de gronden aan de Kruisweg 879, geven wij invulling aan de opdracht van de Raad van State om het bestreden besluit waar nodig te herstellen.

Wat mag het kosten?

De nadere motivering en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' hebben voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

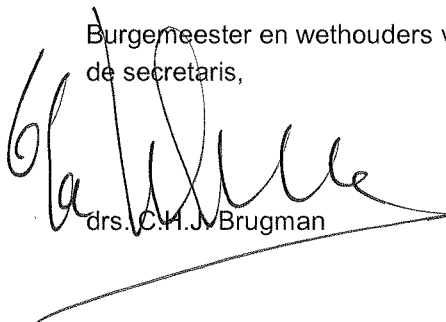
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in de verdere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

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

De Raad van State zal op basis van het raadsbesluit omtrent de nadere motivering c.q. het gewijzigde besluit voor de percelen Kruisweg 881 en 879 tot een definitieve uitspraak komen. Wij zullen de gemeenteraad van deze uitspraak op de hoogte brengen.

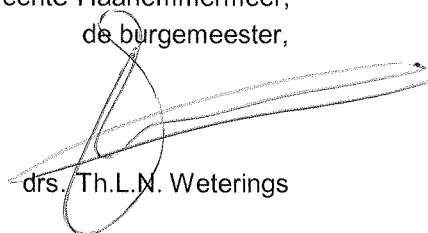
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
Geen