



gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel 2014.0000999

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening'

Portefeuillehouder C.J. Loggen
Steller Ans de Jong (023 5676084), Joost van Faassen (023 5676094) en Maarten ter Horst (023 5676145)
Collegevergadering 14 januari 2014
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening' biedt de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de eerste fase van de A4 Zone West. Daarnaast conserveert en actualiseert het een aantal bestemmingen langs de Rijnlanderweg, die in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied. Verder zijn een Beeldkwaliteitsplan en een Milieu Effect Rapport (MER) voor het hele gebied A4 Zone West opgesteld.

Wat mag het kosten?

De gemeente heeft met de GEM A4 Zone West een anterieure overeenkomst gesloten over het kostenverhaal voor de ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd. De 'Anterieure overeenkomst Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij A4 Zone West' is op 11 december 2012 vastgesteld door B&W (2012-0024379) en op 16 januari 2013 getekend door gemeente en GEM.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

2. Voorstel

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

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening';
3. in te stemmen met de wijzigingen zoals opgenomen in de bestanden 'wijzigingen BP Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening' en 'wijzigingen BP Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening ambtshalve', behorende bij de Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening';
4. naar aanleiding van de punten 2 en 3 het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening te wijzigen zoals aangegeven in de onder de punten 2 en 3 genoemde documenten;
5. geen exploitatieplan op te stellen omdat kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd;
6. kennis te nemen van het MER 'A4 Zone west' en het aanvullende MER 'A4 Zone West';
7. het Beeldkwaliteitsplan A4 Zone West vast te stellen;
8. het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdA4zonew1eher-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening' biedt de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de eerste fase van de A4 Zone West. Daarnaast conserveert en actualiseert het een aantal bestemmingen langs de Rijnlanderweg, die in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven, met uitzondering van enkele particuliere percelen, die in het vorige bestemmingsplan de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden" hadden. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het huidige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hoofddorp A4 zone west' uit 2004. Daar waar geen sprake is van overlap, blijft het huidige bestemmingsplan van kracht.

Wat gaan we daarvoor doen?

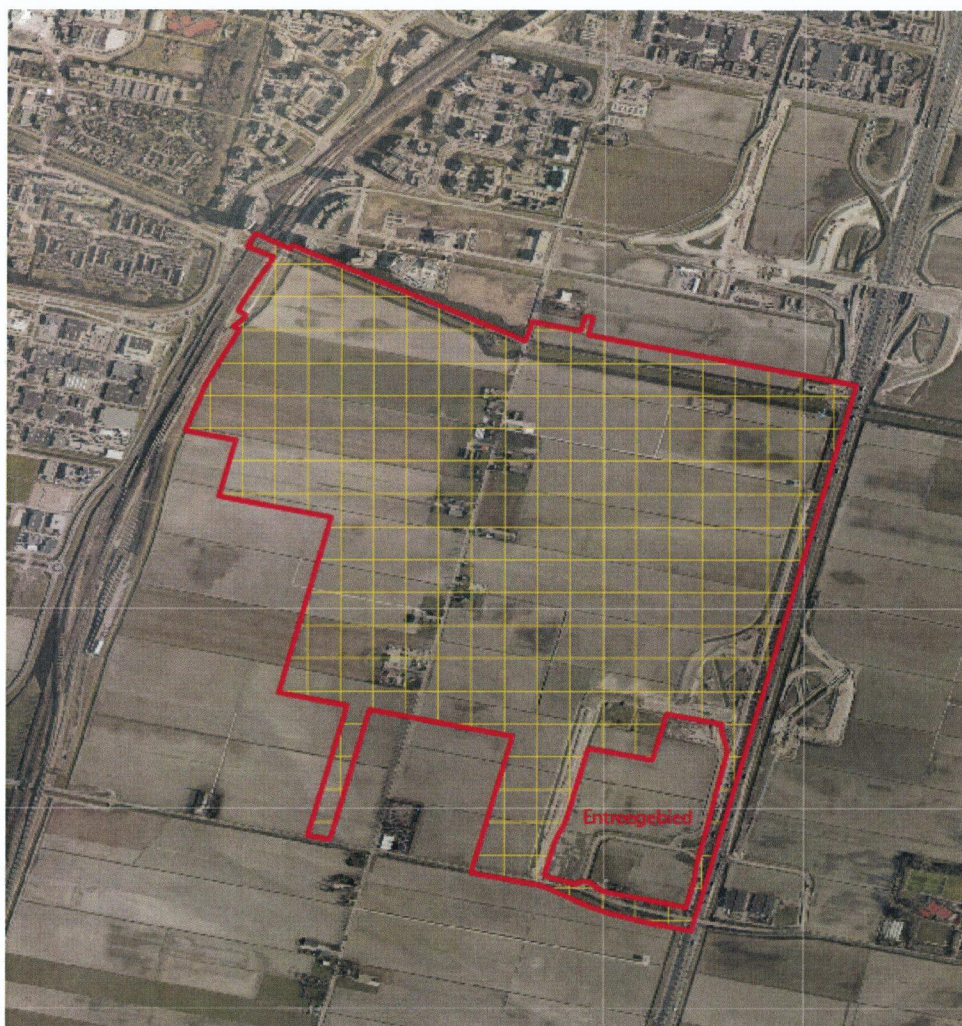
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied. Verder zijn een Beeldkwaliteitsplan en een Milieu Effect Rapport (MER) voor het gebied opgesteld.

a. Bestemmingsplan

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied 'Hoofddorp A4 Zone West' is aan de zuidoostzijde van Hoofddorp gesitueerd en is globaal begrensd door de Geniedijk aan de noordkant, de A4 aan de oostkant, de Bennebroekerweg aan de zuidkant en de Schipholspoorlijn aan de westkant.

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande afbeelding nader aangeduid.



Plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de eerste fase (met een doorlooptijd van 10 jaar) van het Integraal Ontwikkelingsplan A4 Zone West (IOP), dat op 14 juli 2011 door de raad is vastgesteld. Het vervangt hiermee gedeeltelijk het huidige bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 zone west' uit 2004. Het IOP geeft de ambities en de richting van de ontwikkelingen in A4 Zone West weer, waarbij de nadruk ligt op de te ontwikkelen modaliteiten, de robuuste hoofdstructuur in het gebied en het te realiseren werkmilieu.

A4 Zone West heeft als belangrijkste ambitie het meest innovatieve en duurzame logistieke bedrijventerrein van Europa te worden en daarmee de internationale concurrentiepositie van de luchthaven Schiphol en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te versterken. Hiermee geeft A4 Zone West invulling aan de ambitie van 'Amsterdam Connecting Trade' (ACT) zoals vastgelegd in het door de raad vastgestelde Masterplan ACT (2008).

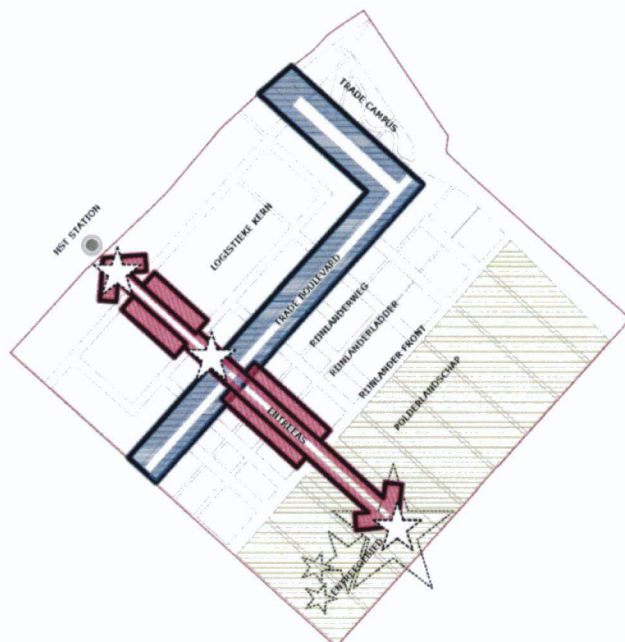
A4 Zone West is binnen de REVS (Ruimtelijk-Economische Visie Schipholregio) benoemd als Internationale Vaandeldrager. Het logistieke cluster rond Schiphol is sinds jaren een duidelijke specialisatie van de Schipholregio, met verwante clusters als Handel en Perishables. A4 Zone West is bedoeld om het logistieke cluster naar de 'next level' te brengen: hoogwaardig duurzaam, efficiënt, multimodaal en internationaal vermaard. Met het leggen van een verbinding tussen Logistiek en Handel kan A4 Zone West nieuwe ontwikkelingen stimuleren en nieuwe markten bedienen.

In Plabeka II (Platform Bedrijven en Kantoren II) is A4 Zone West aangemerkt als kansrijke locatie. Dit wordt nader onderbouwd door de (in het kader van het BRO) uitgevoerde Nut en Noodzaak-studie (Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Redenen hiervoor zijn het unieke karakter van het terrein, het inspelen op de veranderende vraag en het aanbieden van nieuwe concepten die nergens anders in de omgeving mogelijk zijn en die nieuwe markten kunnen bedienen. Dit wordt tevens onderstreept door het besluit van de Minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 26 juni 2013 om het project op het nemen in bijlage 2 van de Crisis- en herstelwet. Hierdoor is een versnelde beroepsprocedure mogelijk, met als doel de snelheid van de ontwikkeling (en daarmee de economische dynamiek) te bevorderen. Het unieke karakter kenmerkt zich verder door het herbergen van meerdere modaliteiten in de toekomst. Truckvervoer is al aanwezig, maar met de komst van de HST Cargo terminal is er in de toekomst goederenvervoer via het HSL-spoor naar Parijs mogelijk. Met de toekomstige aanleg van de Ongestoord Logistieke Verbinding zijn de truck en rail ook direct met de luchthaven (lucht) verbonden.

Hoofdpunten bestemmingsplan

Infrastructuur

De hoofdstructuur voor het gehele IOP-gebied is helder van opzet en goed te faseren met een Entree-as vanaf de A4/N201 afslag die richting spoor loopt. Dit is ook de belangrijkste as voor de grootschalige logistieke verbindingen. Vanuit deze as vinden er aftakkingen plaats naar de parallelle wegen aan de Rijnlanderweg; de Nieuwe Rijnlanderweg en het Rijnlanderfront (dit zijn werknamen). Deze wegen zorgen voor de ontsluitingen van de functionele gebieden zoals hieronder beschreven.



Wegenstructuur

Door het gebied loopt een netwerk van langzaam verkeersroutes voor zowel fietsers als voetgangers. Het is altijd mogelijk alle gebieden per fiets te bereiken. De Rijnlanderweg kent een afwaardering naar bestemmings- en recreatief verkeer. De nieuwe kavels langs de Rijnlanderweg kennen een ontsluiting aan de achterzijde van de kavels via de parallelstructuur. Ook de bestaande bedrijfskavels ontsluiten straks via de parallelstructuur en niet meer via de Rijnlanderweg.

Eén van de hoofdelementen van Masterplan ACT (2008) is de Ongestoorde Logistieke Verbinding (OLV). Deze verbindt het luchthavenplatform met drie werkgebieden (Schiphol Zuidoost, Schiphol Logistics Park en A4 Zone West) door middel van een infrastructurele truckverbinding. Deze verbinding geeft een tijd- en kwaliteitsgarantie. Binnen fase 1 van de A4 Zone West is deze OLV in de Entree-as opgenomen, als extra aansluiting voor vrachtverkeer via de N201+ naar de Schiphol-platformen. In het kader van ACT zal het volledige (mogelijk vrij liggende) tracé en daarmee ook de aansluiting van de OLV binnen het A4 Zone West gebied op de overige werkgebieden verder onderzocht worden. Deze aansluiting krijgt in de volgende bestemmingsplanfase een definitieve plek.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot aanleg van een Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (HOV) vanaf het station, over de Nieuwe Rijnlanderweg richting de Bennebroekerweg, Hoofddorp Zuidrand en Nieuw-Vennep/ Bollenstreek. Een tweede HOV verbinding aan de oostzijde van het plan maken we in het bestemmingsplan mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid.

Groen en Water

Er is een robuuste groenblauwe hoofdstructuur van 650 meter breed langs de A4 ontworpen. Deze bestaat uit een open polder met watergangen, droge berging en groen. Langs de Nieuwe Rijnlanderweg is een hoofdvaart ontworpen die door middel van zijsloten en bufferingssystemen zorgt voor een goede, gecontroleerde afwatering richting het poldernetwerk. Met het duurzame watersysteem is voorzien in de eis van het Hoogheemraadschap voor watercompensatie ten behoeve van de toename van verhard oppervlak. Om de duurzame kwaliteit van zowel omgeving als water te verbeteren zijn waterzuiverende elementen voorzien in de groene doorsteken.

Functionele deelgebieden

Aan de noordwestzijde bij het station en het Geniepark ligt de eerste fase van de Campus, gericht op de kennisontwikkeling en ondersteuning van de sectoren 'handel' en 'logistiek', die tevens opleidings- en trainingsfaciliteiten biedt. Dit is een kernachtig gebied met intensieve bebouwing aan het Geniepark en met een directe relatie met het station aan de noordzijde en de Tradeboulevard aan de zuidzijde. De campus heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 1' gekregen. Hierdoor is het mogelijk naast bedrijfsactiviteiten ook maatschappelijke- en leisureactiviteiten mogelijk te maken, alsmede horeca, detailhandelsvestigingen en showrooms. Kantoren zijn alleen mogelijk als onderdeel van bedrijven die in het gebied gevestigd zijn. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. De Tradeboulevard, met de bestemming 'Bedrijventerrein 1', loopt parallel aan de westzijde van de Rijnlanderweg. Deze 'handelsboulevard' is het visitekaartje van de handel en ook een plek waar de handel te zien is. Er vinden hier voornamelijk Business-to-Business activiteiten plaats in onder andere showrooms en research- en opleidingsfaciliteiten. Uitgangspunt is dat hier geen directe verkoop en levering van goederen aan consumenten plaatsvindt.

Direct achter de Tradeboulevard - tussen spoor en Nieuwe Rijnlanderweg - en aan de oostzijde van het plan (Rijnlanderladder), is ruimte voor de (grootschalige) logistiek, in verschillende volumes. In de milieucategorieën, maximale bebouwingsdichtheden en maximale bebouwingshoogtes is een onderscheid gemaakt tussen deze twee gebieden. Dit heeft te maken met nabijheid van bestaande woonbebouwing aan de Rijnlanderweg.

De kavels direct aan de Rijnlanderweg die in bezit zijn van Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij A4 Zone West (GEM A4 Zone West) hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 2' en "Bedrijventerrein 2" gekregen. Hier zijn onder andere (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen en een zorgboerderij toegestaan.

Aan de percelen langs de Rijnlanderweg, die niet in het bezit zijn van GEM A4 Zone West is een conserverende en actuele bestemming gegeven met uitzondering van enkele particuliere percelen, die in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden" hebben. In overleg met de eigenaren en naar aanleiding van zienswijzen is het feitelijk gebruik op deze percelen bestemd, maar kan de bestemming deels gewijzigd worden in "Bedrijventerrein 2" en deels in "Gemengd 2", gelijk aan de bestemming van de percelen langs de Rijnlanderweg die eigendom zijn van GEM A4 Zone West, die in het vigerende plan de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden" hebben. Er zal te zijner tijd een exploitatieplan worden opgesteld, dan wel met betrokkenen een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Voor het Geniepark is een voorlopig ontwerp vastgesteld waar het bestemmingsplan voor de A4 Zone West volledig op aansluit. Voor de 'Batterij aan de Sloterweg', de bunkers en de kazematten, die niet in de sloop- en geluidszone van het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) liggen, is de bestemming "Cultuur en Ontspanning" opgenomen.

Voor het Entreegebied is een apart ontwerp in ontwikkeling. Dit zal vooral ingaan op het programma en de locatie. Het Entreegebied zal daarom niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Hiervoor wordt te zijner tijd een aparte procedure gevolgd. In de toelichting is een korte passage over het Entreegebied en de te volgen procedure opgenomen. Ook voor het Schakelpunt in het Geniepark zal een apart plan gemaakt worden, dat aan de raad zal worden voorgelegd.

De groenstrook aan de oostzijde van de campus zal nu als groen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het IOP voorziet voor deze strook in de toekomst een voortzetting van het concept van de campus. Hierin zal in een vervolgbestemmingsplan worden voorzien.

Overige aspecten / aandachtspunten

Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka)

Na het vaststellen van het Masterplan in 2008 heeft ACT binnen en buiten de MRA erkenning gekregen voor de vernieuwende aanpak van de ontwikkeling van logistieke terreinen door integratie van economie, bereikbaarheid en duurzaamheid. In de regio, bij het Rijk, maar vooral bij internationale investeerders moeten de bedrijfsterreinen die onder ACT vallen scherp op het netvlies komen als toplocatie voor bedrijven die mondiaal en Europees hun productketens efficiënt, duurzaam en innovatief willen organiseren. Verbetering van de processen alleen is niet voldoende. Het gaat niet alleen om de verbetering van de

luchtvrachtprocessen; de essentie is juist gelegen in het organiseren, faciliteren en stimuleren van product- en waardeketens die elkaar versterken. Daarmee wordt meerwaarde gecreëerd voor (inter)nationale bedrijven die zich op en rond Schiphol willen vestigen.

Het economisch klimaat is de laatste jaren drastisch veranderd. De MRA is tot de conclusie gekomen dat niet alleen conjunctureel, maar ook structureel verschuivingen optreden. Dit heeft geleid tot een naar beneden bijgestelde ruimtebehoefte in het kader van Plabeka II (2011). Er is voor ambitie gekozen, vooral op potentiële toplocaties als ACT, Schiphol Centrum en de Zuidas, mede ingegeven vanuit het gebrek aan en de veranderende vraag naar kwalitatief hoogstaande locaties. Ook is herstel zichtbaar in de luchtvracht, wat zich op termijn zal vertalen in ruimtebehoefte. Nieuwe ondernemingen uit opkomende economieën (BRIC-landen) zullen zich sterk manifesteren en westerse bedrijven in innovatieve branches en de internationale handel zullen de groei weer aanjagen. A4 Zone West biedt ruimte voor deze groei, evenals ruimte voor de vervangingsvraag voor gebieden die getransformeerd worden.

Sinds 2005 participeert Haarlemmermeer in het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) waarbinnen gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam de ontwikkeling van werklocaties op elkaar afstemmen. In de in 2012 vastgestelde Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer wordt A4 Zone West gerekend tot een kansrijk groeigebied waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen en markten. Dit wordt ondersteund door de regionale behoefteraming vanuit Plabeka. Uit de vraag- en aanbodraming op Metropoolniveau blijkt dat de uitbreidingsvraag binnen het segment Transport & Distributie in de periode tot 2040 in de deelregio Amstelland-Meerlanden, waar Haarlemmermeer onderdeel van uitmaakt, 103 hectare bedraagt. Naast de eerste fase van de A4 Zone West bedienen ook de bedrijventerreinen De President, De Hoek Noord (Undercoverpark) en Schiphol Logistic Park (SLP) dit segment. Bedrijvenpark de President richt zich daarbij vooral op de regionale markt en heeft ook een bredere doelgroep dan enkel logistiek, waardoor in de praktijk niet alle logistieke vraag hier terecht zal komen. A4 Zone West en De Hoek Noord richten zich vooral op clusters uit de internationale markt en SLP meer op grootschalige luchthaven gerelateerde logistiek. A4 Zone West biedt daarnaast ruimte voor bedrijven uit nieuwe markten die niet binnen de categorieën van Plabeka vallen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In het (aanvullende) MER is een nadere onderbouwing gegeven van nut en noodzaak van het bedrijventerrein A4 Zone West. Daarbij zijn de drie treden van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Per trede is een conclusie getrokken. Tevens is ingegaan op flexibiliteit in de fasering voor zowel fase 1 als 2 van het terrein. De conclusie is dat A4 Zone West, als nieuwe, multimodaal ontsloten locatie, een duurzame en noodzakelijke aanvulling is op het bestaande aanbod. Door een zorgvuldige, gefaseerde uitvoering en de implementatie van een breed scala aan duurzaamheidsmaatregelen, wordt optimale inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het gebied gewaarborgd. Hiertoe is een goed doordacht en zorgvuldig uitgewerkt, vraagafhankelijk uitvoeringsplan opgesteld.

Fasering

De A4 Zone West kent een gefaseerde ontwikkeling. De ontwikkeling vindt pas plaats bij vraag vanuit de markt.

Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)

Het LIB legt het beperkingengebied van het luchthavengebied vast. Het plangebied van de A4 Zone West is gelegen binnen de, in het beperkingengebied geldende beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er moet rekening gehouden worden met hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder voor specifieke functies en het voorkomen van het aantrekken van vogels. Op basis van het LIB is het niet mogelijk om een directe bestemming voor nieuwe woningen in het plangebied op te nemen.

Horeca en detailhandel

Zelfstandige horeca is via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in de Campus en langs de Rijnlanderweg in de bestemmingen "Gemengd 1 en 2". Voorwaarden hierbij zijn dat de economische haalbaarheid is aangetoond en de mogelijkheden voor aangrenzende bestemmingen niet belemmerd worden. Verder kan in de Batterij in de Geniedijk via een wijzigingsplan horeca categorie 1 gevestigd worden met een bijbehorend terras, mits voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Detailhandel is rechtstreeks toegestaan binnen de Campus ('Gemengd 1'), maar is beperkt tot 1.500 m² in totaal en 250 m² per vestiging. Supermarkten en detailhandel in volumineuze goederen zijn niet toegestaan.

Duurzaamheid

De nieuwe ontwikkelingen worden gekenmerkt door een grote mate van inzet op duurzaamheid. Dit past in de leefbaarheidcriteria, die in ruimer verband zijn vastgesteld voor Amsterdam Connecting Trade (ACT) en het klimaatbeleid, dat is vastgelegd in de nota "Kaders klimaatbeleid 2008–2020". Op 23 april 2012 is een duurzaamheidsconvenant gesloten tussen GEM A4 zone west (als ontwikkelende partij) en de gemeente. Hierin zijn afspraken gemaakt over de borging van de 27 duurzaamheidsmaatregelen, die gedefinieerd zijn in het IOP. Het betreft hier maatregelen zoals parkmanagement, duurzame financieringsconstructies, robuuste netwerken en materiaalgebruik, een duurzaam waternetwerk en een hoog aandeel groen. Er wordt onder andere ingezet op de realisatie van ondergrondse warmte-koudeopslag (WKO) als duurzame energiebron. Voor de uitgifte van de eerste kavel wordt gestart met het opstellen van een WKO-plan, waaraan individuele bouwaanvragen worden getoetst. Om een collectief WKO-systeem op termijn mogelijk te maken, wordt (wanneer de maximale grenswaarden voor wateronttrekking uit de bodem in zicht zijn) een aparte MER-beoordeling opgesteld voor het WKO-systeem.

Hogere grenswaarde

Uit akoestische berekeningen is gebleken dat op drie woningen langs de Rijnlanderweg sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van deze in de Wet geluidhinder te onderscheiden geluidsbron. Voor deze woningen is een procedure hogere grenswaarde gevoerd. Door één van de eigenaren van deze percelen is een zienswijze ingediend tegen de vaststelling van de hogere waarde. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Voor deze woningen is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Waterhuishouding

Voor de ontwikkeling van de eerste fase van A4 Zone West zal het huidige watersysteem worden aangepast. Tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en GEM A4 zone west is een 'Convenant Water' afgesloten. Centraal in dit convenant staat de realisatie van een duurzaam en robuust watersysteem.

Mede ter compensatie voor de toename van het verhard oppervlak, wordt voorzien in de aanleg van watergangen en een centrale brede watergang (Rijnlandertocht). Tevens wordt een omvangrijke 'groene berging' aangelegd, die alleen bij een zeer extreme regensituatie tijdelijk onder water zal lopen.

In overleg tussen gemeente, GEM A4 zone west en Hoogheemraadschap is in 2012 een Waterstructuurplan tot stand gekomen, dat reeds een hoge mate van ambitie kent. Een definitief Waterhuishoudingsplan voor A4 zone west is medio 2013 afgerond en eind 2013 bestuurlijk vastgesteld door Hoogheemraadschap Rijnland. Dit plan betreft een totaalvisie voor de ontwikkeling waarbinnen de eerste ontwikkelingsfase concreet zal worden aangelegd.

48" aardgastransportgasleiding Beverwijk - Wijngaarden

Door de Gasunie wordt een nieuwe 48" aardgastransportleiding tussen Beverwijk-Wijngaarden aangelegd, die parallel loopt aan de huidige gasleidingen langs de A4. Hiervoor is een Rijksinpassingsplan opgesteld, dat inmiddels onherroepelijk is. De leiding is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het plan heeft als voorontwerp het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro doorlopen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het voorliggende plan.

b. Beeldkwaliteitsplan

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

In de welstandsnota is opgenomen dat bij een kwaliteitsteam dat is vastgesteld door de raad de supervisor de kwaliteitstoets mag doen en gemandateerd welstandslid is. De uitgangspunten voor het openbaar gebied zijn als uitgangspunten en uitwerking in de inrichtingsplannen van verschillende deelgebieden vertaald en door hetzelfde Kwaliteitsteam beoordeeld.

Het Beeldkwaliteitsplan zal een paragraaf voor zowel de welstandsnota als voor het bestemmingsplan bevatten die wordt overgenomen in deze stukken. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat uitspraken over onder andere hoogte en breedte in het Beeldkwaliteitsplan vertaald zijn. Het Beeldkwaliteitsplan wordt door de raad vastgesteld en vormt daarmee een directe aanvulling op het Welstandbeleid.

Voor reclame gelden de regels zoals die zijn vastgesteld in de Welstandsnota 2013 (4 juli 2013). De specifieke situatie van A4 Zone West vraagt op onderdelen specificering van de algemene reclameregels uit de Welstandsnota 2013. Momenteel vindt onderzoek plaats naar de effecten van uitingen langs de hoofdassen van het plan. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen in de integrale visie. Deze visie voor reclame, die de supervisor van A4 Zone West ook als basis kan nemen voor het toetsen aan welstand, zal na ter inzage legging apart door de raad worden vastgesteld.

c. Milieueffectrapportage en toetsing door Commissie voor de milieueffectrapportage

Algemeen

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrieterreinen van meer dan 75 hectare bruto dient een procedure milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) te worden doorlopen, zo volgt uit Bijlage D, categorie 11.3 van het Besluit m.e.r.. Het plan voor bedrijventerrein A4 Zone West beslaat een bruto oppervlakte van 347 hectare en is daardoor m.e.r.-plichtig. Doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Voor dit plan is in verband hiermee een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Tijdens de toetsing heeft de Commissie voor de m.e.r. het bevoegd gezag kenbaar gemaakt dat in het MER nog niet alle essentiële informatie aanwezig was om het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven bij de besluitvorming over het bestemmingsplan. Op advies van de Commissie voor de m.e.r. is daarom een aanvullende rapportage gemaakt, die eveneens door de Commissie voor de m.e.r. van advies is voorzien. Onderstaand wordt ingegaan op de hoofdrapportage, de aanvullende rapportages en de hierop door de Commissie voor de m.e.r. uitgebrachte adviezen.

Hoofdrapportage MER

In het hoofdrapport zijn twee alternatieven uitgewerkt: fase 1 en de eindfase. Het rapport gaat uit van twee verschillende milieucategorieën in de logistiek kern (4.2 en 4.1). met milieucategorie 3.2 aan de randen. Verder is in beide alternatieven sprake van een z.g. "Markeerpunt" (later Entreegebied genoemd).

Conclusie en aanbevelingen hoofdrapportage

Uit de conclusies en aanbevelingen van het hoofdrapport blijkt dat beide alternatieven zowel positieve als negatieve effecten hebben ten opzichte van de referentiesituatie, maar dat de verschillen gering zijn en niet direct terug te zien zijn in effectscores. Ze zijn door experts als niet onderscheidend beoordeeld. Wat betreft de negatieve effecten signaleert het rapport vooral problemen rond geluid en luchtkwaliteit, omdat de voorgenomen activiteit leidt tot een toename van verkeer en industriële activiteiten op het bedrijventerrein. Wel wordt voldaan aan de normen voor fijnstof (PM¹⁰) en stikstof (NO²).

Advies Commissie voor de m.e.r. inzake de hoofdrapportage

De Commissie signaleert bij de toetsing van het MER een aantal tekortkomingen en adviseert om eerst een aanvulling op het MER op te stellen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Commissie is van oordeel dat nut en noodzaak, verkeerseffecten en geluid niet voldoende zijn beschreven. Tevens ontbreekt naar het oordeel van de Commissie essentiële informatie over de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Aanvullende rapportage en aanpassing plan

Naar aanleiding van het advies van de Commissie heeft de gemeente Haarlemmermeer, in samenspraak met GEM A4 Zone West besloten een aanvulling op het MER op te stellen en nadere onderzoeken te doen op het gebied van verkeer, lucht, geluid en natuur. Hierbij is besloten het minst belastende alternatief als uitgangspunt te nemen voor de verdere planvorming, waarbij alleen nog wordt uitgegaan van milieucategorie 4.1 voor de logistieke kern. Zoals aangegeven op pagina 6 is tevens besloten het "Markeerpunt (Entreegebied)" te schrappen. De aanvullende MER heeft geleid tot de door de Commissie gevraagde grotere inzichtelijkheid van de onderbouwing en een preciezere inschatting van de effecten dan in de hoofdrapportage.

Advies Commissie voor de m.e.r. op de aanvullende rapportage

De Commissie is van oordeel dat de nut en noodzaak, verkeerseffecten en geluid voldoende en helder zijn beschreven in de aanvulling. Ook is ingegaan op de mogelijkheden om de geluidbelasting terug te dringen ter hoogte van geluidgevoelige bestemmingen.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is het volgens de Commissie onduidelijk of aan de grenswaarden bij gevoelige bestemmingen voor luchtkwaliteit zal worden voldaan als het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) niet meer van kracht is in 2015. Geadviseerd is daarom, aanvullend op het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek, het jaar 2015 en de daaropvolgende jaren (tot en met 2021) te onderzoeken, om duidelijkheid te verkrijgen hoe de concentraties stikstofdioxide in deze jaren verloopt.

Ten aanzien van natuur is de Commissie van oordeel dat de informatie over de Beschermde natuurmonumenten op zich voldoende is. Zij constateert echter dat onvoldoende onderbouwd is dat significante effecten op grotere afstand dan 3 km uitgesloten kunnen worden, dat onduidelijk is of uitgegaan is van de maximale mogelijkheden die het plan biedt en dat de eventuele cumulatie met andere projecten niet is meegenomen.

De Commissie stelt zich op het standpunt dat elke toename – hoe klein ook – van stikstofdepositie in een overbelaste situatie in beginsel (in cumulatie) significant negatieve gevolgen kan hebben. De commissie adviseert mitigerende maatregelen uit te werken en daarbij de effectiviteit en realiseerbaarheid van de mitigerende maatregelen aan te geven en hiervoor een passende beoordeling op te stellen.

Tweede aanvulling naar aanleiding van het aanvullende toetsingsadvies

Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de m.e.r. op de aanvullende MER heeft de gemeente Haarlemmermeer, in samenspraak met GEM A4 Zone West, besloten nog een aanvullende rapportage luchtkwaliteit en een Passende Beoordeling (natuur) te laten opstellen.

Luchtkwaliteit

De jaren 2015 tot en met 2021 zijn met behulp van interpolatie in beeld gebracht, waarna voor een aantal maatgevende punten een interpolatieberekening is gedaan. Uit de berekeningen blijkt dat in 2015 alleen bij het adres Kruisweg 463, 1437 CL Rozenburg sprake zal zijn van een overschrijding van stikstofdioxide. De bewoner van dit perceel heeft er zelf voor gekozen hier te blijven wonen. In het bestemmingsplan Schiphol is om deze reden op het perceel een persoonsgebonden aanduiding gelegd. Zodra de betrokken bewoner is overleden of vertrokken mag het pand niet meer als woning gebruikt worden. Gelet hierop, en mede omdat het bestemmingsplan "Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening" is opgenomen in het NSL, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Passende beoordeling natuur

In overleg met de GEM A4 Zone West hebben wij in een z.g. 'Passende beoordeling' onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om de geringe toename van stikstofdepositie te mitigeren. Het betreft een pakket aan maatregelen, afgestemd op het betreffende gebied en afhankelijk van de aanwezige habitattypen.

Daarnaast is het mogelijk mitigerende bronmaatregelen te treffen. Te denken valt aan het overnemen van ammoniakrechten van lokale agrariërs.

Met de GEM hebben we afgesproken dat zij de verantwoordelijkheid hebben om voldoende mitigerende maatregelen uit te (laten) voeren. Hierover zullen wij de raad op een later moment informeren.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn acht zienswijzen binnengekomen.

In de, bij dit raadsvoorstel gevoegde, Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1^e herziening' zijn de zienswijzen verwoord en van een reactie voorzien.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

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

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat het hiervan onderdeel uitmaakt. Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op dit plan bij uw raad worden ingediend. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Haarlemmermeer en in de InforMeer.

Crisis- en herstelwet

In de AMvB van 26 juni 2013 is de A4 Zone West opgenomen als Bijlage II project van de Crisis- en herstelwet. Dit houdt in dat gebruik gemaakt kan worden van de bestuursrechtelijke versnellingsmogelijkheden van de Crisis- en herstelwet.

Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

GEM A4 Zone West is op grond van de samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk voor de aanleg en de exploitatie van voorliggend deelplan. Om deze afspraken juridisch te borgen is een anterieure overeenkomst gesloten met GEM A4 zone west. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. De 'Anterieure overeenkomst Gemeenschappelijke

Exploitiemaatschappij A4 Zone West' is op 11 december 2012 vastgesteld door B&W (2012-0024379) en op 16 januari 2013 getekend door gemeente en GEM.

Ten behoeve van de ontwikkeling van kavels met een wijzigingsbevoegdheid zal te zijner tijd een exploitatieplan worden opgesteld, dan wel met betrokkenen een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

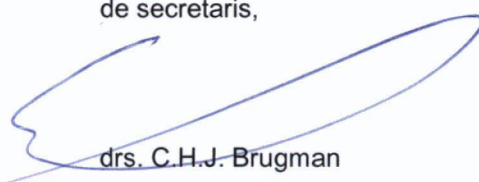
Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die ter inzage legging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

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

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman

Bijlage(n)

planstukken



drs. Th.L.N. Weterings

Nota van Zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan ‘Hoofddorp A4 Zone West en omgeving 1^e herziening’

Behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Hoofddorp A4 Zone West en omgeving1e herziening’

1. Procedure
2. Beoordeling zienswijze
3. Ambtshalve voorstellen

1. Procedure

Het plangebied 'Hoofddorp A4 Zone West' is aan de zuidoostzijde van Hoofddorp gesitueerd en is globaal begrensd door de Geniedijk aan de noordkant, de A4 aan de oostkant, de Bennebroekerweg aan de zuidkant en de Schipholspoorlijn aan de westkant.



Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 13 maart 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij de raad. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. P.J.M. Kalisvaart en C.D. Kalisvaart-Renout
2. Rombou namens A. Roos
3. Rombou namens E. Dekker
4. Van Diepen Van der Kroef advocaten namens CBRE Global Investors (NL) B.V., mede namens DOF Vastgoed Kantoren C.V. en/of diens rechtsopvolgers REI Netherlands Development B.V., ING Vastgoed Investerings B.V., ING REI Investment Central Europe B B.V.
5. Schenkeveld advocaten namens J.J. Tensen (Hoofddorp), dhr en mw Van Elderen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Parel Vastgoed III B.V.
6. Rijkswaterstaat west Nederland Noord
7. N.V. Nederlandse Gasunie

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn bijgevoegd. De zienswijze onder 4 is gericht aan ons college. De raad is het bevoegd bestuursorgaan als het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht dient

een zienswijze die niet aan het juiste bestuursorgaan is geadresseerd te worden doorgestuurd naar het bevoegde orgaan. Deze zienswijze kan worden aangemerkt als bij de raad naar voren gebrachte zienswijzen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze periode krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of rijksbelang schaadt.

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

2. Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn onderstaand samengevat en van een reactie voorzien.

1. PJM Kalisvaart en C.D. Kalisvaart – Renout

- a. *Het bestemmingsplan wijkt fors af van de Toekomstvisie 2015, die door de raad is vastgesteld wop 15 december 1997. Hierin is voor de A4 Zone West een agrarische bestemming opgenomen. Bij de aankoop van hun huis in 1996 zijn reclamanten niet geïnformeerd over plannen om hier een bedrijventerrein van te maken. De waarde van hun huis is fors gedaald door de aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijventerrein'.*
- b. *Uitgangspunt in de structuurvisie en de Milieu Effect Rapportage (MER) is het bewaren van het specifiek landelijke karakter van de Rijnlanderweg, waardoor een groene corridor ontstaat richting het Park van de 21^e eeuw. Van de vier genoemde alternatieven in de MER zijn alleen zaken uit alternatief 1 en 2 meegenomen. De groene corridor gaat hiermee verloren. In het nieuwe bestemmingsplan is nog minder ruimte voor groen, met uitzondering van het -niet verkoopbare- stuk langs de A4.*
- c. *In het nieuwe bestemmingsplan heeft de grond, direct achter het huis van reclamanten, de bestemming 'Bedrijventerrein 2'. Hier is een hoog gebouw mogelijk gemaakt. Reclamanten maken hiertegen bezwaar, vanwege belemmering van hun privacy, de uitvoering van hun hobby (het houden van schapen en paarden) en overmatig overlast. Gevraagd wordt het perceel achter hun huis met de bestemming 'Bedrijventerrein 2' minder intensief en kleinschaliger in te richten, zodat hun woonomgeving minder wordt belast (het liefst zo groen mogelijk).*
- d. *Gevraagd wordt wat de bedoeling is van de Tradeboulevard. Showrooms, marketing en sales zijn toegestaan, maar er mag geen verkoop plaatsvinden. In de ogen van reclamanten is hier sprake van contradictie.*
- e. *Het vigerende bestemmingsplan voorziet ten aanzien van de percelen langs de Rijnlanderweg in 'uit te werken maatschappelijke en commerciële doeleinden', passend bij de huidige bebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan gaat dit verloren door te kiezen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De omschrijving 'horeca' geeft verder ruimte voor discotheken en bordelen.*

Gevraagd wordt om een groene strook van ca. 100 meter van de weg om de Rijnlanderweg aantrekkelijker te maken.

Reactie:

1. De Toekomstvisie 2015 was al in 1999 achterhaald met de vaststelling van de structuurvisie A4-zone en het structuurplan A4 zone West. Het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West' (vastgesteld op 1 juli 2004), waarin de ontwikkeling van het bedrijventerrein A4 Zone West is vastgelegd, is op deze visies gebaseerd.
- b. Door reclamanten wordt verwezen naar de MER 2004 en niet naar de huidige MER, die bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Uitgangspunt blijft dat de Rijnlanderweg landelijk blijft. Ontsluiting van de nieuwe bedrijfspercelen langs de Rijnlanderweg vindt aan de achterzijde plaats op de nieuw aan te leggen wegen, die parallel aan de Rijnlanderweg komen te liggen. De Rijnlanderweg wordt te zijner tijd afgewaardeerd in die zin dat hier alleen nog bestemmingsverkeer en recreatief fietsverkeer mogelijk zijn.
- c. In het bestemmingsplan is gekozen voor een opbouw vanuit de Rijnlanderweg, via een schurenzone naar bedrijvigheid aan de Tradeboulevard. Het eerste gedeelte vanaf de Rijnlanderweg behoudt zoveel mogelijk de landelijke kenmerken van de Rijnlanderweg, met daarachter kleinschalige bedrijvigheid, die overgaat in hogere bebouwing langs de Tradeboulevard.

Het perceel, gelegen achter dat van reclamanten heeft in het huidige bestemmingplan de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden". Hier zijn (na uitwerking) o.a. bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 2, horeca en recreatieve voorzieningen ten behoeve van de in het gebied aanwezige bedrijven.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijventerrein 2' gekregen. Op de eerste 45 meter achter het perceel van reclamanten geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op de resterende 30 meter tot aan de Tradeboulevard geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter. Laatstbedoeld perceel ligt op het kruispunt tussen de Rijnlanderweg en het Geniepark. Hoewel dit perceel onderdeel uitmaakt van de Tradeboulevard, ligt het solitair ten opzichte van de overige bebouwing langs de Tradeboulevard-Oost. Om meer aansluiting te vinden met zowel het Geniepark als de bestaande bebouwing is er geen bezwaar tegen om de hoogte op dit perceel te beperken tot 12 meter. Het bebouwingspercentage is teruggebracht tot 40%, gelijk aan dat op de overige percelen langs de Tradeboulevard-Oost met een vergelijkbare bestemming. Het bebouwingspercentage van het perceel direct achter dat van reclamant is eveneens teruggebracht naar 40%.

- d. De Tradeboulevard is opgezet als handelsboulevard, waar aan het front aan weerszijden business-to-business activiteiten plaatsvinden, gekoppeld aan een showroomfunctie. Hier kunnen goederen en ideeën gedemonstreerd worden. Directe verkoop en levering van goederen is hier niet toegestaan.
- e. Een groot deel van de percelen langs de Rijnlanderweg heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Uit te werken gemengde doeleinden". Hier zijn (na uitwerking) o.a. bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 2, horeca en recreatieve voorzieningen ten behoeve van de in het gebied aanwezige bedrijven.

In het nieuwe bestemmingsplan is getracht hier aansluiting bij te vinden, waarbij er nog steeds mogelijkheden bestaan voor het gebruik van deze kavels voor maatschappelijke en commerciële doeleinden. Het beeldkwaliteitsplan voorziet daarnaast in een kader waarbij ook de bebouwing kwalitatief dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Daarbij is onder andere rekening gehouden met de afstand van de overige bebouwing ten opzichte van de bestaande woningen. Discotheken en bordelen zijn in A4 Zone West niet toegestaan

Conclusie

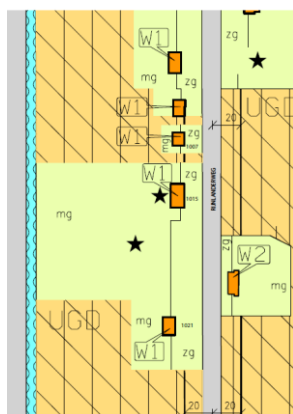
De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft punt c. De bouwhoogte van het perceel aan de Tradeboulevard achter dat van reclamanten met de bestemming "Bedrijventerein -2" is verlaagd van 25 naar 12 meter en het bebouwingspercentage is teruggebracht tot 40%.

2. **Rombou namens A. Roos**

- a. *Verzocht wordt voor het perceel, sectie AL, nr. 1566 ook de bestemming Wro/zone wijzigingsgebied 4 op te nemen. Met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen aaneengesloten percelen ontstaan met eenzelfde bestemming. Mocht dit verzoek niet gehonoreerd kunnen worden, wordt door reclamant verzocht de wijzigingsbevoegdheid, die nu is opgenomen voor de percelen AL 1531, 1532 en 1565 te verplaatsen naar het kadastraal perceel AL 1566 (de bestaande boerderij).*
- b. *Verzocht wordt op het kadastraal perceel AL1566 een bouwvlak op te nemen met de bestemming 'Wonen' teneinde hier de bouw van een extra woning mogelijk te maken.*
- c. *Door reclamant wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming GD-2 op het naastgelegen perceel. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor niet de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD)" opgenomen.*

Reactie:

- a. In het vigerende bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 zone west' is het middengedeelte van het



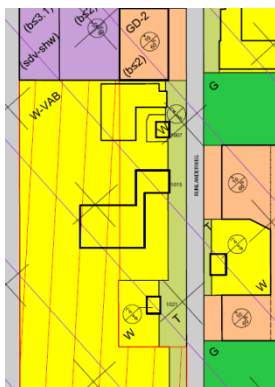
Vigerend bestemmingsplan

perceel van reclamant bestemd voor 'Wonen – 1'. Aan weerszijden hiervan liggen twee stroken grond met een breedte van 50 meter, met de bestemming 'Uit te werken Gemengde Doeleinden' (UGD). Op deze stroken zijn, via een uitwerkingsplan, (lichte) bedrijfsactiviteiten mogelijk, alsmede horeca en recreatieve voorzieningen ten behoeve van de in het gebied aanwezig bedrijven of ten behoeve van de recreatieve functie van de Rijnlanderweg.

In het nieuwe bestemmingsplan is, na overleg met de betrokken bewoners, aan het gehele perceel de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' gegeven. Op de gedeelten, die in het vigerende bestemmingsplan bestemd zijn voor 'Uit te werken Gemengde Doeleinden', is een wijzigingsbevoegdheid gelegd.

Dit houdt in dat de bestemming op deze gedeelten via een wijzigingsplan gewijzigd kan worden in 'Gemengd 2' voor wat betreft de eerste 50 meter vanaf de Rijnlanderweg en in 'Bedrijventerrein 2' voor het gedeelte vanaf 50 meter van de Rijnlanderweg. Dit is gelijk aan de bestemming van de percelen langs de Rijnlanderweg, die eigendom zijn van GEM A4 Zone West en die in het vigerende plan ook de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden" hebben.

Reclamant vraagt de wijzigingsbevoegdheid op het gehele perceel te leggen of deze, in het geval dit niet gehonoreerd kan worden, te verplaatsen naar het gedeelte achter de boerderij.



Om het landelijk karakter van de Rijnlanderweg te behouden is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk de eerste lijnsbebouwing langs de Rijnlanderweg te handhaven. Er is geen bezwaar tegen om de wijzigingsbevoegdheid over het gedeelte van het perceel achter de woningen te leggen, zodat er aansluiting ontstaat bij de logistieke bedrijvigheid langs de Tradeboulevard. Op de verbeelding is dit aangepast. De wijzigingsbevoegdheid geldt voor het rood gearceerde gedeelte.

Nieuwe bestemmingsplan

- b. Het perceel van reclamant valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit in de zone beperkingen geluid en veiligheid (zone 4). In zone 4 zijn beperkingen gesteld aan bebouwing ten dienste van zogenaamde "gevoelige bestemmingen". Nieuwe woningen zijn in deze zone niet toegestaan.
- c. In het vigerende bestemmingsplan heeft het naastgelegen perceel inderdaad een woonbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het ten onrechte de bestemming "Gemengd-2" gekregen. Dit is hersteld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft de punten a. en c. Op de verbeelding is Wijzigingsgebied 4 aangepast. Verder is de bestemming van het naastgelegen perceel gewijzigd van 'Gemengd-2' in 'Wonen'.

3. Rombou namens E. Dekker te Hoofddorp

- a. *Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid, die nu is opgenomen voor de percelen AL 1531, 1532 en 1565 te verplaatsen naar het kadastraal perceel AL 1566.*
- b. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming GD-2 op het perceel behorende bij Rijnlanderweg 1005. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor niet de bestemming UGD opgenomen*

Reactie:

- a. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.a
- b. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.b.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft de punten a. en b. Op de verbeelding is Wijzigingsgebied 4 aangepast. Verder is de bestemming van het naastgelegen perceel gewijzigd van 'Gemengd-2' in 'Wonen'.

4. Van Diepen Van der Kroef advocaten namens CBRE Global Investors (NL) B.V., mede namens DOF Vastgoed Kantoren C.V. en/of diens rechtsopvolgers REI Netherlands Development B.V., ING Vastgoed Investerings B.V. , ING REI Investment Central Europe B.V. (hierna ING)

- a. *Volgens de in 2003 met ING gesloten samenwerkings- en koopovereenkomst dient de gemeente 153.000 m2 bruto vloeroppervlakte 'hoogwaardige bedrijfsbebouwing' te leveren aan ING in het te ontwikkelen Beukenhorst Oost-Oost.*
De A4 Zone West en Beukenhorst Oost-Oost hangen in ruimtelijk opzicht nauw met elkaar samen in verband met de ligging van het station, de Zuidtangent en de A4 alsmede met de mogelijkheden en toekomstige bestemming. Een deel van de 'hoogwaardige bedrijfsbebouwing' wordt nu geprojecteerd binnen de A4 Zone West, zonder dat aandacht wordt besteed aan de ontwikkeling van Beukenhorst Oost Oost.
ING verzoekt daarom een integrale visie op te stellen waar zowel de A4 Zone West als Beukenhorst Oost Oost deel van uitmaken en deze visie op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- b. *Reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende tot uitdrukking is gekomen dat de ontwikkeling van alleenstaande (zelfstandige) kantoren niet is toegestaan en alleenstaande kantoren alleen gebouwd en gebruikt mogen worden als deze onverbrekkelijk zijn gekoppeld aan (logistieke) bedrijfsruimte. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bepalingen omtrent de ontwikkeling van kantoren niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en de ontwikkeling van zelfstandige kantoren niet wordt toegestaan.*

Reactie:

- a. De A4 Zone West is een bedrijventerrein voor logistiek en de daaraan verbonden handelsfuncties. Het maakt deel uit van 'Amsterdam Connecting Trade' (ACT) en heeft als belangrijkste ambitie het meest innovatieve en duurzame logistieke bedrijventerrein van Europa te worden en daarmee de internationale concurrentiepositie van de luchthaven Schiphol en de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te versterken. Zelfstandige kantoren zijn hier niet toegestaan.
- A4 Zone West is een toevoeging aan en versterking van het logistieke cluster, dat zich uitstrekt van Schiphol Oost, via Oude Meer en Schiphol Logistics Park, naar het nieuw te realiseren A4 Zone West. Eén van de belangrijke pijlers van A4 Zone West is de nog te realiseren HST Cargo Terminal, die als nieuwe modaliteit aan het logistieke knooppunt rond Schiphol wordt toegevoegd en die via een Ongestoord Logistieke Verbinding met de A4 en het Luchthavenplatform verbonden zal worden.

A4 Zone West onderscheidt zich hiermee van het beoogde werkmilieu in Beukenhorst Oost-Oost, wat – conform het daartoe met ING opgestelde Masterplan - een voortzetting zal zijn van het kantorenmilieu van de Beukenhorsten. Beide werkmilieus kunnen uitstekend complementair aan elkaar ontwikkeld worden, waarbij er mogelijk sprake zal zijn van een kleine overlap van programma. Dat zal de onderlinge verbondenheid alleen maar versterken.

Gelet op het bovenstaande vindt er geen verschuiving plaats in programma van Beukenhorst Oost Oost naar A4 Zone West. Een integrale visie op deze beide gebieden wordt om deze reden ook niet nodig geacht. Voor A4 Zone West is deze visie reeds gemaakt in het kader van het programma ACT, waarin de verdere ontwikkeling van het logistieke cluster in beeld is gebracht en de toekomstambities zijn weergegeven. Deze ACT-visie heeft betrekking op de drie belangrijkste nieuwe logistieke ontwikkelingen rond Schiphol te weten Schiphol Zuidoost, Schiphol Logistics Park en A4 Zone West.

- b. Zelfstandige kantoren zijn in A4 Zone West niet toegestaan. Kantoren zijn alleen mogelijk als (ondergeschikt) onderdeel van bedrijven die in A4 Zone West gevestigd zijn. De regels zijn zodanig aangepast, dat ze niet meer voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft punt b. De regels zijn in die zin aangepast dat geen zelfstandige kantoren mogelijk zijn.

5. Schenkeveld advocaten namens J.J. Tensen, dhr en mw Van Elderen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Parel Vastgoed III B.V.

- a. *In de publicatie in de Staatscourant staat ten onrechte vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is omdat het project op bijlage II zou staan. Aan de gemeenteraad wordt verzocht zich uitdrukkelijk uit te laten over de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet op de besluitvorming, aangezien dit gevolgen heeft voor de te doorlopen procedures.*

- b. *Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, waarbij voldaan moet worden aan het nut- en noodzaakcriterium.*

In de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 wordt bovendien het gebruik van de grond voor kantoren toegestaan. Niet onderbouwd is dat deze functies aansluiten op het overige ruimtegebruik dat in het plangebied plaatsvindt. Daarnaast is binnen de bestemmingen 'Gemengd' de normering van de gebruiksmogelijkheden niet voldoende duidelijk. Er is niet goed geïnventariseerd hoe deze bepalingen zich verdragen tot het daardoor geregelde bestaande ruimtegebruik.

- c. Kantoren:

1. *In de regels van diverse bestemmingen is aangegeven dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, maar er is niet gedefinieerd wat onder een 'zelfstandig kantoor' wordt verstaan. Hierdoor is het toch mogelijk zelfstandige kantoren te realiseren in het plangebied.*
2. *In de regels staat: "Tot een gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend (...) het gebruik (...) ten behoeve van zelfstandige kantoren, met uitzondering van kantoren ten behoeve van bedrijven gevestigd binnen de A4 zone west". Niet duidelijk is hoe dit wordt beoordeeld. Kennelijk wordt beoogd een koppeling te maken met bedrijven die in het plan gevestigd zijn. "Ten behoeve van" is niet omschreven. Zelfstandige kantoren zijn hierdoor wel degelijk toegestaan (gekoppeld aan een bedrijf).*
3. *De gemeente heeft contractuele verplichtingen om in Beukenhorst Oost-Oost hoogwaardige bedrijfsbebouwing (kantoren) te realiseren. Er is geen aandacht besteed aan de invloed die het toestaan van zelfstandige kantoren heeft op Beukenhorst Oost - Oost. De gemeente handelt daarmee in strijd door in A4 Zone west zelfstandige kantoren*

toe te staan. De zinsnede “met uitzondering van kantoren ten behoeve van bedrijven gevestigd binnen de A4 zone west” moet daarom geschrapt worden ter voorkoming van zelfstandige kantoren.

4. *In verschillende bestemmingen ontbreekt de maximering van de te realiseren bijbehorende kantoren. Dit is alleen gebeurd bij de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Bedrijf - Agrarisch handelsbedrijf’. Bij de bestemmingen ‘Bedrijventerrein-1’ en ‘Bedrijventerrein-2’ is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte. Het begrip ‘bedrijfsvloeroppervlakte’ is daarbij niet opgenomen in begripsbepalingen. Tevens is in artikel 2 niet opgenomen hoe de bedrijfsvloeroppervlakte wordt berekend, zodat onduidelijk is hoeveel bijbehorende kantoorruimte is toegestaan.*
- d. *Sinds 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen met bepalingen voor de toelichting. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt niet toegelicht dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Verder is niet beschreven in hoeverre andere gronden kunnen worden benut voor de beoogde ontwikkeling en waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.
Nu zelfstandige kantoren zijn toegestaan, is niet voldaan aan artikel 3.1.6 Bro. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd.*
- e. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid
Niet duidelijk is of het bestemmingsplan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. In de toelichting is alleen opgenomen dat een anterieure overeenkomst zal worden gesloten voor het verhaal van kosten.

Reactie:

- a. In de publicatie in de Staatscourant staat dat het project is aangemeld voor de Crisis- en Herstelwet, niet dat het hierin is opgenomen. De AMvB tot wijziging van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (6^e tranche) is inmiddels vastgesteld op 26 juni 2013. Het project Amsterdam Connecting Trade (ACT)/A4 Zone West is hierin opgenomen in bijlage II. De Crisis- en herstelwet is daarmee van toepassing op dit project.
- b. In het (aanvullende) MER is een nadere onderbouwing gegeven van nut en noodzaak van het bedrijventerrein A4 Zone West. Daarbij zijn de drie treden van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Per trede is een conclusie getrokken. Tevens is ingegaan op flexibiliteit in de fasering voor zowel fase 1 als 2 van het terrein. De conclusie is dat A4 Zone West, als nieuwe, multimodaal ontsloten locatie, een duurzame en noodzakelijke aanvulling is op het bestaande aanbod. Door een zorgvuldige, gefaseerde uitvoering en de implementatie van een breed scala aan duurzaamheidsmaatregelen, wordt optimale inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het gebied gewaarborgd. Hiertoe is een goed doordacht en zorgvuldig uitgewerkt, vraagafhankelijk uitvoeringsplan opgesteld. De Commissie voor de m.e.r. heeft in haar advies aangegeven dat in de aanvullende MER voldoende en overzichtelijk is ingegaan op de drie tredes uit de Ladder van duurzame verstedelijking. De toelichting is op dit punt aangevuld.

Zelfstandige kantoren worden in A4 Zone West niet toegestaan. Kantoren zijn alleen mogelijk als (ondergeschikt) onderdeel van bedrijven die in A4 Zone West gevestigd zijn. De regels zijn in die zin aangepast, dat de bepalingen niet meer voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.

- c. Ad 1: Aan de begripsbepalingen is een definitie toegevoegd van de begrippen 'zelfstandig kantoor', 'onzelfstandig kantoor' en 'A4 Zone West'
- Ad 2. Zie beantwoording onder 2.5b.
- Ad 3. Zie beantwoording onder 2.5b.
- Ad 4. Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan geen maximering in m²-ers is aangegeven van de bijbehorende kantoren in de bestemmingen 'Bedrijventerrein-1' en 'Bedrijventerrein-2'. Dit had te maken met de grootte van de bedrijven, die zich met name binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' kunnen vestigen. Erkend wordt dat het daardoor mogelijk wordt een bijbehorend kantoor te realiseren met een extreem grote oppervlakte. Om deze reden is besloten de oppervlakte van bijbehorende kantoren bij 'Bedrijventerrein-1' te beperken tot maximaal 3.500 m² per bedrijf. Hiermee wordt aangesloten bij de oppervlakte aan bijbehorende kantoren die geldt voor het logistieke bedrijventerrein Schiphol Logistics Park (Oost). Voor de bestemming 'Bedrijventerrein-2' zullen de te vestigen bedrijven kleiner zijn. De maximaal toegestane oppervlakte van bijbehorende kantoren in deze bestemming is daarom bepaald op 2.000 m², waarbij aangesloten is bij de maximaal toegestane oppervlaktes op de bedrijventerreinen Hoofddorp De President en Nieuw-Vennep Zuid. In artikel 2 (Wijze van meten) is een bepaling opgenomen met betrekking tot de wijze van berekening van de bedrijfsvloeroppervlakte.
- d. Zoals vermeld onder 2.5b zijn de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in het kader van de aanvullende MER. De conclusie is dat A4 Zone West een duurzame en noodzakelijke aanvulling is op het bestaande aanbod. De Commissie voor de m.e.r. heeft hier een positief advies op uitgebracht.
- De toelichting is op dit punt aangevuld.

alle gronden in A4 Zone West, waar ontwikkelingen plaatsvinden, zijn in eigendom van de projectontwikkelaar (GEM A4 Zone West), met wie een anterieure overeenkomst is gesloten. Verder is er geen sprake van zware bodemverontreiniging, die extra kosten met zich mee zou kunnen brengen. Verontreinigingen die tijdens de voorbereidende werkzaamheden zijn geconstateerd zijn inmiddels gesaneerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft punt b, c en d. In de toelichting is een passage opgenomen met betrekking tot het doorlopen van de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De regels zijn in die zin aangepast dat geen zelfstandige kantoren mogelijk zijn. Verder is aan begripsbepalingen in artikel 1 een definitie toegevoegd van 'onzelfstandige kantoren'.

6. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (RWS)

- a. *Aandacht wordt gevraagd voor het op juiste wijze opnemen op de verbeelding van het deelproject N201, aansluitingen A4 van het Masterplan N201+, met name ter plaatse van de (oude) aansluiting voor de Zuidtangent.*
- b. *In artikel 16 "Verkeer", is in artikel 16.2.2. een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen voor 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. De aanwezige lichtmasten van RWS zijn echter 18 meter. Verzocht wordt de bouwhoogte aan te passen aan de hoogte van de bestaande lichtmasten of een bepaling op te nemen waarin 'bouwwerken, geen gebouwen*

zijnde, ten behoeve van de afwikkeling en begeleiding verkeer' van de maximale bouwhoogte worden uitgezonderd.

- c. *Uit bijlage 4 bij de toelichting, 'Verkeersgegevens en model' blijkt dat gebruik is gemaakt van het gemeentelijk verkeersmodel (Noord-Holland Zuid Versie 1.2). Verzocht wordt bij de cijfers voor de rijkswegen gebruik te maken van de gegevens van Rijkswaterstaat. Verder wordt verzocht een nadere analyse op te stellen van de verkeersintensiteit waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen bij) rijksweg A4 in beeld worden gebracht op basis van de gegevens van Rijkswaterstaat en deze analyse op te nemen in het plan. Tenslotte wordt gevraagd over de uitgangspunten van deze analyse in overleg te treden met Rijkswaterstaat.*
- d. *Verzocht wordt op de verbeelding de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' te verwijderen ter plaatse van de A4*

Reactie:

- a. Het deelproject N201, aansluitingen A4 is op de juiste manier op de verbeelding verwerkt.
- b. Artikel 16.2.2 is als volgt gewijzigd: 'Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.'
- c. In het kader van de aanvullende MER is een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd. In het nieuwe verkeersonderzoek zijn de autonome situatie en de plansituatie inzichtelijk gemaakt, waarbij de extra belasting van het plan op de A4 is aangegeven in het aantal motorvoertuigen per dag. Over de uitgangspunten heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat
- d. De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' houdt alleen een belemmering in bij het roeren van de bodem, in dit geval dieper dan 4 m onder het maaiveld. Voor normaal beheer en onderhoud is er in principe geen probleem. Verder is het de vraag of de bodem onder de snelweg inderdaad tot meer dan 4 m diepte geroerd is. Dit blijkt niet uit de zienswijze van RWS. Daarbij zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' opgenomen voor het gehele plangebied. Het is niet wenselijk hiervan een gedeelte uit te zonderen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft punt b. De bouwhoogte van voorzieningen voor o.a. verkeersregelinstanties is aangepast.

7. Gasunie

- a. *Het huidige hekwerk rondom het meet- en regelstation is ca. 3,5 meter. Dit is hoger dan toegestaan in de bouwregels in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' (artikel 6.2.2). Verzocht wordt de regels over de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen aan te passen.*
- b. *Verzocht wordt artikel 22.1 (Leiding – Gas) in overeenstemming te brengen met het inpassingsplan 'aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden'.*
- c. *In artikel 33.2 wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Verkeer. Omdat naast deze*

wijzigingsbevoegdheid een Meet- en Regelstation ligt wordt verzocht een bepaling toe te voegen dat vooraf schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Reactie:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen in artikel 6.2.2. is aangepast naar 4 meter
- b. Artikel 22.1 is in overeenstemming gebracht met de regels in het inpassingsplan “aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden”
- c. Aan artikel 33.2. is toegevoegd dat vooraf schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft de punten a, b en c. De artikelen 6.2.2., 22.1 en 33.2 zijn aangepast.

3. Ambtshalve voorstellen

Uit een nadere beschouwing van planonderdelen die vergelijkbaar zijn met wat in zienswijzen aan de orde wordt gesteld en vanwege correcties van enkele onvolkomenheden, doen wij ambtshalve voorstellen tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

1. Artikel 8 Bedrijventerrein -2: in lid 8.4 is opgenomen dat ontsluiting niet aan de zijde van de Rijnlanderweg mag plaatsvinden.
2. Artikel 10 Gemengd-1: in lid 10.1 zijn showrooms toegevoegd.
3. Artikel 11 Gemengd-2: in lid 11.3 is opgenomen dat ontsluiting niet aan de zijde van de Rijnlanderweg mag plaatsvinden.
4. Artikel 20 Wonen –VAB:
 - in lid 20.1 is onder c stille opslag toegevoegd.
 - In lid 20.2 zijn de bouwregels aangepast.

Verbeelding

5. Verschuiving grens bij logistieke kavel
6. Opnemen wijzigingsgebied 1 ter plaatse van twee groenstroken ten oosten van de Rijnlanderweg



Raadsbesluit 2014.0000999

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening'

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 2014
nummer 2014.0000999;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening';
3. in te stemmen met de wijzigingen zoals opgenomen in de bestanden 'wijzigingen BP Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening' en 'wijzigingen BP Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening ambtshalve', behorende bij de Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening';
4. naar aanleiding van de punten 2 en 3 het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening te wijzigen zoals aangegeven in de onder de punten 2 en 3 genoemde documenten;
5. binnen de 150 meterzone voor het perceel achter perceel Rijnlanderweg 999 met bestemming Wonen de bestemming 'Bedrijventerrein-2' te wijzigen in: 'Recreatie';
6. de bestemmingswijziging zoals hierboven beschreven overeenkomstig te wijzigen in de verbeelding;
7. geen exploitatieplan op te stellen omdat kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd;
8. kennis te nemen van het MER 'A4 Zone west' en het aanvullende MER 'A4 Zone West';
9. het Beeldkwaliteitsplan A4 Zone West vast te stellen;
10. het bestemmingsplan 'Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdA4zonew1eher-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
11. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2014.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings