

Hoofddorp De Hoek en omgeving

Bestemminsplan

Inhoudsopgave:

- uitspraak 201307679/2/R3
- raadsbesluit
- raadsvoorstel



## Uitspraak 201307679/2/R3

Datum van uitspraak: woensdag 26 augustus 2015

Tegen: de raad van de gemeente Haarlemmermeer  
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig  
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland  
ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:2690

201307679/2/R3.

Datum uitspraak: 26 augustus 2015

### AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellante], gevestigd te Alkmaar,  
appellante,

en

de raad van de gemeente Haarlemmermeer,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 23 mei 2013, nr. 2013.0016678, heeft de raad het bestemmingsplan "Hoofddorp De Hoek en omgeving" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft onder andere [appellante] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellante] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 juni 2014, waar onder andere [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. M. Niermeijer, advocaat te Bussum, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. Oosterhof, J.H. de Jong-te Lintum en A.F.D. Busger op Vollenbroek, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak van 17 december 2014 in zaak nr. [201307679/1/R3](#) heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twaalf weken na de verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 23 mei 2013 te herstellen. Deze uitspraak is aangehecht.

Bij brief van 2 maart 2015 heeft de raad te kennen gegeven het gebrek in het besluit van 23 mei 2013 te hebben hersteld.

[appellante] is in de gelegenheid gesteld haar zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld, naar voren te brengen. Zij heeft daarvan gebruik gemaakt.

De Afdeling heeft de zaak verder ter zitting behandeld op 23 juni 2015, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. M. Niermeijer, advocaat te Bussum, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. Oosterhof, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

### Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom het gebruik van het perceel van [appellante] aan de [locatie] voor een parkeerservicebedrijf naar zijn mening vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. In de uitspraak heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twaalf weken dit alsnog toereikend te motiveren, dan wel een gewijzigd of nieuw besluit te nemen.
3. De brief van de raad van 2 maart 2015 bevat de nadere motivering voor het besluit om het parkeerservicebedrijf van [appellante] op dit perceel niet als zodanig te bestemmen. De raad wijst hierin op de beleidsnota "Parkeerbeleid passagiersparkeren Schiphol" (hierna: de beleidsnota), vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 maart 2012. De raad stelt dat hierin als beleidsuitgangspunt is gehanteerd dat verrommeling van het buitengebied en extra verkeersbewegingen van en naar de luchthaven worden tegengegaan. De raad stelt dat deze beleidsnota er mede op is gericht alle parkeervoorzieningen ten behoeve van Schiphol te concentreren op of direct grenzend aan het terrein van de luchthaven Schiphol in het plangebied van het bestemmingsplan "Schiphol". De raad wijst in dit verband op de uitspraak van de Afdeling van 27 februari 2013 in zaak nr. 201200499/1/R1, waarin de Afdeling heeft geoordeeld dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de luchthaven dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De raad stelt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Schiphol" is berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn en dat op de locatie P3 kan worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit. Volgens hem bestaat geen aanleiding om andere locaties, zoals het perceel [locatie], dan die welke zijn vastgelegd in dat plan, aan te wijzen voor Schipholparkeren.
4. [appellante] betoogt dat de beleidsnota is vastgesteld door het college en niet door de raad en zodoende slechts een beleidsregel vormt in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in de gevallen waarin het college het bevoegd gezag is. Dit betekent volgens haar dat de raad bij de vaststelling van het plan niet gebonden is aan deze beleidsnota en zich niet kan beperken tot het verwijzen naar de beleidsnota als ruimtelijke onderbouwing voor het besluit om op het perceel [locatie] geen parkeerservicebedrijf toe te staan.

Verder stelt [appellante] dat de raad bij het uitgangspunt dat Schiphol dient te voorzien in haar eigen parkeerbehoefte ten onrechte vasthoudt aan de geografische grenzen van de luchthaven. Ook buiten de grenzen van de luchthaven bevinden zich activiteiten ten behoeve van Schiphol die parkeerbehoefte genereren. Daarnaast betoogt zij dat de beleidsnota alleen maar ziet op het zogenoemde Schipholparkeren, terwijl haar parkeerplaatsen ook worden benut door toeristen op weg naar Amsterdam.

[appellante] voert voorts aan dat de beleidsnota erop is gericht verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Het perceel [locatie] bevindt zich evenwel niet in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein naast een zesbaans ontsluitingsweg. Van een verrommeling van het buitengebied is daarom volgens haar geen sprake.

Voorts voert [appellante] aan dat het plan een autowasserij en een personenautoverhuurbedrijf op haar perceel toelaat en dat deze activiteiten meer verkeer aantrekken dan een parkeerservicebedrijf. Bovendien laat het plan de uitoefening van het taxibedrijf en de stalling van vrachtwagens en van caravans ter plaatse toe, terwijl een parkeerservicebedrijf, dat activiteiten verricht die een combinatie vormen van deze beide activiteiten, niet in het plan is toegelaten.

Verder betoogt [appellante] dat de beleidsnota niet wordt genoemd in het gemeentelijk beleid als omschreven in paragraaf 3.4 van de plantoelichting.

Ten slotte voert [appellante] aan dat de raad in de nadere motivering ten onrechte verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 27 februari 2013 in zaak nr. 201200499/1/R1. In deze uitspraak is de Afdeling tot het oordeel gekomen dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten om geen parkeerservicebedrijf toe te staan op de percelen aan de Kruisweg binnen het bestemmingsplan "Schiphol". [appellante] betoogt dat op het perceel [locatie] dergelijke activiteiten evenwel al geruime tijd plaatsvinden. De raad heeft bij de nadere motivering van zijn besluit om geen parkeerservicebedrijf toe te staan er ten onrechte geen rekening mee gehouden dat deze activiteiten ter plaatse reeds worden uitgeoefend, aldus [appellante].

4.1. Ingevolge artikel 4:81 van de Awb kan een bestuursorgaan slechts beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende bevoegdheid, of voor zover dit bij wettelijk voorschrift is bepaald. Omdat het college de beleidsnota heeft vastgesteld, kan deze niet worden aangemerkt als een beleidsregel in de zin van de Awb waaraan de raad bij de vaststelling van het plan is gebonden. Dit neemt niet weg dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsnota als uitgangspunt heeft mogen nemen bij het te voeren beleid met betrekking tot het toestaan van parkeerservicebedrijven.

Het betoog faalt.

4.2. In de beleidsnota heeft het college ervoor gekozen om passagiersparkeren ten behoeve van Schiphol uitsluitend toe te staan op of direct grenzend aan het terrein van de luchthaven Schiphol in het plangebied van het bestemmingsplan "Schiphol". Het gemeentelijke uitgangspunt is dat bedrijven voor hun medewerkers en bezoekers moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Parkeren elders is pas een optie als afdoende is aangetoond dat dit niet mogelijk is. Zoals reeds is overwogen in de uitspraak van 27 februari 2013 in zaak nr. 201200499/1/R1, acht de Afdeling het door de raad gehanteerde uitgangspunt dat de luchthaven Schiphol in eerste instantie zelf in zijn parkeerbehoefte moet voorzien en dat de parkeervoorzieningen ten behoeve van Schiphol zo veel mogelijk op of direct grenzend aan het terrein van de luchthaven dienen te worden geconcentreerd, niet onredelijk. Deze voorzieningen liggen in het bestemmingsplan "Schiphol", dat de raad heeft vastgesteld op 24 november 2011. Het perceel [locatie] maakt deel uit van het bedrijventerrein De Hoek. Dit bedrijventerrein ligt buiten het terrein van de luchthaven Schiphol en is hiervan fysiek gescheiden door de rijksweg A4. Aldus heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat het perceel van [appellante] niet tot het terrein van de luchthaven kan worden gerekend. Bovendien heeft de raad in het bestemmingsplan "Schiphol" ook de mogelijkheden voor parkeerexploitatiebedrijven op Schiphol zelf beperkt. In het bestemmingsplan "Schiphol" zijn parkeervoorzieningen bij recht alleen toegestaan op de centrale locatie P3 binnen de bestemming "Verkeer-Luchthaven transferium".

Over het betoog dat bij het parkeerservicebedrijf van [appellante] niet alleen personen parkeren die gebruik maken van de luchthaven Schiphol, maar ook toeristen die doorreizen naar het centrum van Amsterdam overweegt de Afdeling als volgt. Het bedrijventerrein De Hoek ligt ten zuidwesten van Schiphol, tussen de luchthaven en Hoofddorp. Aan de andere zijde van Schiphol, aan de noordoostkant hiervan, ligt Amsterdam. Gelet op de ligging van De Hoek ten opzichte van Schiphol en het centrum van Amsterdam en bij gebrek aan bewijsstukken voor de stelling van [appellante], wordt geconcludeerd dat [appellante] niet aannemelijk heeft gemaakt dat het perceel [locatie] een functie heeft voor het parkeren van voertuigen door toeristen die Amsterdam willen bezoeken.

Het betoog faalt.

4.3. Voorts heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid overwegende betekenis kunnen toekennen aan het belang dat verrommeling van de buitenruimte wordt tegengegaan en dat wordt voorkomen dat extra verkeersbewegingen van en naar de luchthaven ontstaan. In dit verband overweegt de Afdeling dat

[appellante] haar stelling dat een parkeerservicebedrijf minder autoverkeer genereert dan een autowasserij of een personenautoverhuurbedrijf, die in het plan zijn toegelaten, niet aannemelijk heeft gemaakt. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten autoparkeerterreinen (SBI-2008 code 5221), die vergelijkbaar zijn met parkeerserviceterreinen, een zeer grote verkeersaantrekkende werking kunnen hebben (index 3). Hierin onderscheidt een parkeerservicebedrijf zich ook van een taxibedrijf en de stalling van vrachtwagens en de caravanstalling, gelet op de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, SBI-1993 codes 6022 en 6321 (index 2).

Het betoog faalt.

4.4. De door [appellante] genoemde paragraaf 3.4 van de plantoelichting gaat niet in op het voor dit plan relevante gemeentelijke parkeerbeleid. Paragraaf 1.1 van de plantoelichting vermeldt dat bedrijventerrein De Hoek een mix zal bieden van verschillende bedrijfslocaties die optimaal profiteren van de potenties van de nabijgelegen infrastructuur. De plantoelichting gaat hier kort en algemeen in op de mogelijkheden voor verschillende bedrijven, mede in het licht van de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Paragraaf 5.5 van de plantoelichting gaat specifiek in op de uitgangspunten met betrekking tot parkeren op bedrijventerrein De Hoek. In deze paragraaf staat dat parkeerplaatsen zo veel mogelijk op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Voor zover dit niet mogelijk is, zullen op een aantal centrale plekken extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, die gecombineerd worden met voorzieningen voor de fiets en openbaar vervoer. De plantoelichting sluit op dit punt aan op het in de beleidsnota genoemde uitgangspunt dat zo veel mogelijk op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Het betoog faalt.

4.5. In de eerder genoemde uitspraak van 27 februari 2013 heeft de Afdeling geoordeeld dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat passagiersparkeren op de percelen langs de Kruisweg binnen het bestemmingsplan "Schiphol" niet bij recht mogelijk moet worden gemaakt. Het ging hier om percelen waarvoor nog geen concrete plannen waren ontwikkeld voor parkeervoorzieningen. Voor zover [appellante] betoogt dat - anders dan in dat geval - op het perceel [locatie] in de bestaande situatie reeds een parkeerservicebedrijf is gevestigd, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals reeds is vastgesteld in de tussenuitspraak van 17 december 2014, was het bestaande bedrijf van [appellante] in het vorige plan niet als zodanig bestemd. De raad dient de planologische aanvaardbaarheid van dit parkeerservicebedrijf te beoordelen als ware sprake van een nieuw gebruik. Aan het gegeven dat [appellante], anders dan de eigenaren van de desbetreffende percelen aan de Kruisweg in het bestemmingsplan "Schiphol", concrete plannen heeft om het parkeerservicebedrijf op haar perceel voort te zetten, behoefde de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen doorslaggevende betekenis toe te kennen.

Het betoog faalt.

5. Het beroep van [appellante] is gezien de tussenuitspraak gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor het perceel [locatie].

De Afdeling ziet evenwel, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, aanleiding om de rechtsgevolgen van het bestreden besluit met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder a, van de Awb in stand te laten.

6. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 23 mei 2013, nr. 2013.0016678, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoofddorp De Hoek en omgeving", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijf" voor het perceel [locatie];

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Haarlemmermeer tot vergoeding van bij [appellante] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.715,00 (zegge: zeventienhonderdvijftien euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Haarlemmermeer aan [appellante] het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) vergoedt;

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekoven, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, griffier.

w.g. Van Ettekoven w.g. Kooijman  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 26 augustus 2015

177-656.



## **Raadsbesluit 2013.0016678**

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 19 maart 2013  
nummer 2013.0016678;

### **besluit:**

1. de zienswijzen van:
  1. VROM-inspectie te Haarlem (*Inspectie leefomgeving en Transport*);
  2. Gasunie;
  3. Tennet;
  4. SADC (Schiphol Area Development Company);
  5. Segesta Exploitatie B.V.;
  6. Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson;
  7. DLA Piper, namens Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V. (hotel NH Schiphol Airport);
  8. McDonald's;
  9. Van Riezen Consult bv namens Bastionhotel;die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;
2. de aanvullende, buiten de termijn ingediende zienswijzen van Pharos Advocaten, namens Segesta Exploitatie B.V. en Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson, voor zover deze betrekking hebben op nieuwe elementen, en aldus niet gezien kunnen worden als een nadere motivering van tijdig ingediende zienswijzen, buiten behandeling te laten;
3. in te stemmen met de zienswijze van McDonald's;
4. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van de VROM-inspectie, de Gasunie, Segesta Exploitatie B.V, Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson, DLA Piper, namens Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V. (hotel N.H. Schiphol Airport) en Van Riezen Consult bv namens Bastionhotel;

5. niet in te stemmen met de zienswijzen van Tennet en S.A.D.C, alsmede met de aanvullende zienswijzen van Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson, voor zover deze een nadere motivering van de eerder ingediende zienswijzen betreffen;
6. naar aanleiding van de punten 3 en 4 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen

6.1 Ten aanzien van de verbeelding:

- a. Ten noorden van de gasleiding tussen de A5 en de Schipholspoorlijn: het vergroten van het aanduidingsvlak '*specifieke vorm van water – 1*' tot een breedte van 40 meter;
- b. ter plaatse van het perceel Kruisweg 755: het opnemen van de functieaanduiding '*opslag*';
- c. ter plaatse van het perceel Vuursteen 1: het aanpassen van het bebouwingsvlak en het opnemen van de functieaanduiding '*specifieke bouwaanduiding – 1*' ten behoeve van een reclamemast;
- d. ter plaatse van het perceel Kruisweg 545 en de aansluiting van de Vuursteen op de N201: het opnemen van de aanduiding '*wro-zone – wijzigingsgebied – 1*' ten behoeve van het rechte trekken van de Vuursteen;
- e. aan de oostzijde van hotel NH Schiphol Airport tussen Hoeksteen en de N201: het verwijderen van de bestemming '*verkeer*';
- f. aan de oostzijde van NH Schiphol Airport tussen Hoeksteen en de N201: het verwijderen van de gebiedsaanduiding '*wro-zone – verwerkelijking in de naaste toekomst*';

6.2 Ten aanzien van de regels:

- a. in artikel 4 lid o toevoegen: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' tevens opslag van goederen op onbebouwde gronden*";
- b. in artikel 9.2.2 sub b toevoegen: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is een reclamemast van 25 meter toegestaan*";
- c. de artikelen 16.4.3 en 17.4.3 wijzigen in: "*De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.4.1 / 17.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding*".
- d. Toe te voegen artikel 19 '*Waarde – Archeologie*' en de opvolgende artikelen te vernummeren;

7. de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

7.1 Ten aanzien van de verbeelding:

- a. ter plaatse van de Schipholspoorlijn: wijzigen bestemming '*Water*' in '*Verkeer – Railverkeer*'
- b. ter plaatse van Rijnlanderweg 774: verkleinen van de gebiedsaanduiding '*wro-zone – verwerkelijking in de naaste toekomst*' ten behoeve van een andere ontsluitingsstructuur;
- c. in de bestemming '*Bedrijventerrein*' aan de oost – en noordzijde van Undercoverpark en in de bestemmingen '*Verkeer*' en '*Water*' in het noordoostelijk gedeelte van Undercoverpark: het opnemen van gebiedsaanduiding '*wro-wijzigingsgebied - 2*'.
- d. wijzigen van de dubbelbestemming '*Leiding – Gas*' in '*Leiding – Gas - 1*'



- e. opnemen van een nieuwe dubbelbestemming '*Leiding – Gas – 2*', zijnde de nieuwe aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden;
  - f. correctie van enkele bestemmingsgrenzen op basis van de feitelijke situatie naar aanleiding van een recente inmeting;
  - g. ter plaatse van Vuursteen 5: het aanpassen van het bebouwingsvlak en het opnemen van de functieaanduiding '*specifieke bouwaanduiding – 1*' ten behoeve van een reclamemast;
- 7.2 Ten aanzien van de regels:
- a. artikel 1, toevoegen begrippen '*archeologische waarde*' en '*normaal agrarisch gebruik*';
  - b. artikel 4.1e en artikel 5.1f: wijzigen '*ontsluitingswegen*' in '*wegen*';
  - c. artikel 5.2.1:
    - toevoegen lid 5.2.1c: '*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkraging' dient een onderdoorgang te zijn met een vrije doorgangshoogte van ten minste 4 m, ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg naar de Groene Hoek*' en de opvolgende leden te vernummeren;
    - wijzigen lid 5.2.1e: '*zelfstandige kantoren zijn toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 46.000 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlak zelfstandige kantooruimte is toegestaan*';
  - d. toevoegen artikel 5.4.: '*de onderdoorgang zoals bedoeld onder 5.2.1 onder c wordt vrijgehouden van belemmeringen voor een toekomstig gebruik als ontsluitingsweg*'.
  - e. artikelen 7.1, 10.1 en 14.1 respectievelijk lid g, c en f: verwijderen '*ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens ontsluitingswegen*';
  - f. in artikel 8.2.2 sub b toevoegen: '*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is een reclamemast van 25 meter toegestaan*';
  - g. toevoegen artikel 17 '*Leiding – Gas 2*' en de opvolgende artikelen te vernummeren;
  - h. artikel 22, lid 1 toevoegen sub a. (bouwbeperkingen) en sub c (vogelaantrekkende werking);
  - i. artikel 24 toevoegen lid 24.2 '*wro-zone - wijzigingsgebied – 1*' en lid 24.3 '*wro-zone - wijzigingsgebied – 2*'.
8. naar aanleiding van de punten 3 en 7 in te stemmen met de volgende aanpassingen van het Masterplan "De Hoek Noord":
- a. het aansluiten van de ringstructuur aan de oostzijde van De Hoek op de N201/Kruisweg via Hoeksteen en Vuursteen in plaats van tussen de A4 en NH hotel Schiphol Airport;
  - b. het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op de bestemmingen "Verkeer", "Bedrijventerrein" en "Water" in het noordoostelijke deel van het toekomstige Undercoverpark om meer flexibiliteit te kunnen bieden voor optimalisering van de invulling van dit park;
  - c. het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Bedrijventerrein" in Undercoverpark, teneinde het onder voorwaarden tot 65.000 m2 kunnen verhogen van het maximum bruto bedrijfsvloeroppervlak zelfstandige kantooruimte naar aanleiding van de afspraken in het kader van Plabeka II.
9. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten anderszins is verzekerd;

10. het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfddehoekomgving.C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd 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;
11. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 mei 2013.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings



## **Raadsvoorstel 2013.0016678**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Steller Ans de Jong (023 567 6084)  
Collegevergadering 19 maart 2013  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de realisatie van twee nieuwe ontwikkelingen in De Hoek Noord / Undercoverpark en De Hoek West / Business Garden. Daarnaast zal het bestemmingsplan de vigerende regelingen voor de bestaande bedrijventerreinen De Hoek en Kalorama actualiseren.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

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

#### ***Wat mag het kosten?***

De gemeente heeft anterieure overeenkomsten gesloten met De Hoek Noord S-Park B.V. en Ondernemerspark De Hoek West C.V. over het kostenverhaal voor de ontwikkelingen in respectievelijk De Hoek Noord en De Hoek West. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

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

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

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

## 2. Voorstel

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

1. de zienswijzen van:
  1. VROM-inspectie te Haarlem (*Inspectie leefomgeving en Transport*);
  2. Gasunie;
  3. Tennet;
  4. SADC (Schiphol Area Development Company);
  5. Segesta Exploitatie B.V.;
  6. Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson;
  7. DLA Piper, namens Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V. (hotel NH Schiphol Airport);
  8. McDonald's;
  9. Van Riezen Consult bv namens Bastionhotel;die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;
2. de aanvullende, buiten de termijn ingediende zienswijzen van Pharos Advocaten, namens Segesta Exploitatie B.V. en Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson, voor zover deze betrekking hebben op nieuwe elementen, en aldus niet gezien kunnen worden als een nadere motivering van tijdig ingediende zienswijzen, buiten behandeling te laten;
3. in te stemmen met de zienswijze van McDonald's;
4. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van de VROM-inspectie, de Gasunie, Segesta Exploitatie B.V., Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson, DLA Piper, namens Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V. (hotel N.H. Schiphol Airport) en Van Riezen Consult bv namens Bastionhotel;
5. niet in te stemmen met de zienswijzen van Tennet en S.A.D.C, alsmede met de aanvullende zienswijzen van Loyens & Loeff, namens Warburg Henderson, voor zover deze een nadere motivering van de eerder ingediende zienswijzen betreffen;
6. naar aanleiding van de punten 3 en 4 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen
  - 6.1 Ten aanzien van de verbeelding:
    - a. Ten noorden van de gasleiding tussen de A5 en de Schipholspoorlijn: het vergroten van het aanduidingsvlak '*specifieke vorm van water – 1*' tot een breedte van 40 meter;
    - b. ter plaatse van het perceel Kruisweg 755: het opnemen van de functieaanduiding '*opslag*';
    - c. ter plaatse van het perceel Vuursteen 1: het aanpassen van het bebouwingsvlak en het opnemen van de functieaanduiding '*specifieke bouwaanduiding – 1*' ten behoeve van een reclamemast;
    - d. ter plaatse van het perceel Kruisweg 545 en de aansluiting van de Vuursteen op de N201: het opnemen van de aanduiding '*wro-zone – wijzigingsgebied – 1*' ten behoeve van het rechttrekken van de Vuursteen;
    - e. aan de oostzijde van hotel NH Schiphol Airport tussen Hoeksteen en de N201: het verwijderen van de bestemming '*verkeer*';

- f. aan de oostzijde van NH Schiphol Airport tussen Hoeksteen en de N201: het verwijderen van de gebiedsaanduiding '*wro-zone – verwerkelijking in de naaste toekomst*';

#### 6.2 Ten aanzien van de regels:

- a. in artikel 4 lid o toevoegen: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' tevens opslag van goederen op onbebouwde gronden*";
- b. in artikel 9.2.2 sub b toevoegen: "*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is een reclamemast van 25 meter toegestaan*";
- c. de artikelen 16.4.3 en 17.4.3 wijzigen in: "*De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.4.1 / 17.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding*".
- d. Toe te voegen artikel 19 '*Waarde – Archeologie*' en de opvolgende artikelen te vernummeren;

#### 7. de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

##### 7.1 Ten aanzien van de verbeelding:

- a. ter plaatse van de Schipholspoorlijn: wijzigen bestemming '*Water*' in '*Verkeer – Railverkeer*'
- b. ter plaatse van Rijnlanderweg 774: verkleinen van de gebiedsaanduiding '*wro-zone – verwerkelijking in de naaste toekomst*' ten behoeve van een andere ontsluitingsstructuur;
- c. in de bestemming '*Bedrijventerrein*' aan de oost – en noordzijde van Undercoverpark en in de bestemmingen '*Verkeer*' en '*Water*' in het noordoostelijk gedeelte van Undercoverpark: het opnemen van gebiedsaanduiding '*wro-wijzigingsgebied - 2*'.
- d. wijzigen van de dubbelbestemming '*Leiding – Gas*' in '*Leiding – Gas -1*'
- e. opnemen van een nieuwe dubbelbestemming '*Leiding – Gas – 2*', zijnde de nieuwe aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden;
- f. correctie van enkele bestemmingsgrenzen op basis van de feitelijke situatie naar aanleiding van een recente inmeting;
- g. ter plaatse van Vuursteen 5: het aanpassen van het bebouwingsvlak en het opnemen van de functieaanduiding '*specifieke bouwaanduiding – 1*' ten behoeve van een reclamemast;

##### 7.2 Ten aanzien van de regels:

- a. artikel 1, toevoegen begrippen '*archeologische waarde*' en '*normaal agrarisch gebruik*';
- b. artikel 4.1e en artikel 5.1f: wijzigen '*ontsluitingswegen*' in '*wegen*';
- c. artikel 5.2.1:
  - toevoegen lid 5.2.1c: '*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkraging' dient een onderdoorgang te zijn met een vrije doorgangshoogte van ten minste 4 m, ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsweg naar de Groene Hoek*' en de opvolgende leden te vernummeren;
  - wijzigen lid 5.2.1e: '*zelfstandige kantoren zijn toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 46.000 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlak zelfstandige kantooruimte is toegestaan*';

- d. toevoegen artikel 5.4.: *'de onderdoorgang zoals bedoeld onder 5.2.1 onder c wordt vrijgehouden van belemmeringen voor een toekomstig gebruik als ontsluitingsweg'*.
  - e. artikelen 7.1, 10.1 en 14.1 respectievelijk lid g, c en f: verwijderen *'ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens ontsluitingswegen'*;
  - f. in artikel 8.2.2 sub b toevoegen: *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is een reclamemast van 25 meter toegestaan"*;
  - g. toevoegen artikel 17 *'Leiding – Gas 2'* en de opvolgende artikelen te vernummernen;
  - h. artikel 22, lid 1 toevoegen sub a. (bouwbeperkingen) en sub c (vogelaantrekkende werking);
  - i. artikel 24 toevoegen lid 24.2 *'wro-zone - wijzigingsgebied – 1'* en lid 24.3 *'wro-zone - wijzigingsgebied – 2'*.
8. naar aanleiding van de punten 3 en 7 in te stemmen met de volgende aanpassingen van het Masterplan "De Hoek Noord":
- a. het aansluiten van de ringstructuur aan de oostzijde van De Hoek op de N201/Kruisweg via Hoeksteen en Vuursteen in plaats van tussen de A4 en NH hotel Schiphol Airport;
  - b. het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op de bestemmingen "Verkeer", "Bedrijventerrein" en "Water" in het noordoostelijke deel van het toekomstige Undercoverpark om meer flexibiliteit te kunnen bieden voor optimalisering van de invulling van dit park;
  - c. het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Bedrijventerrein" in Undercoverpark, teneinde het onder voorwaarden tot 65.000 m<sup>2</sup> kunnen verhogen van het maximum bruto vloeroppervlak zelfstandige kantoorruimte naar aanleiding van de afspraken in het kader van Plabeka II.
9. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten anderszins is verzekerd;
10. het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfddehoekomgving.C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd 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;
11. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

### 3. Uitwerking

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de realisatie van twee nieuwe ontwikkelingen in De Hoek Noord en De Hoek West. Daarnaast zal het bestemmingsplan de vigerende regelingen voor de bestaande bedrijventerreinen De Hoek en Kalorama actualiseren. Hiermee wordt voldaan aan de actualiseringsplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De nieuwe ontwikkelingen betreffen een bedrijven- en kantorenpark (Undercoverpark) in De Hoek Noord aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein De Hoek en een kantorenpark inclusief hotel (Business Garden) in De Hoek West aan de oostzijde van de Schipholspoorlijn. Deze ontwikkelingen vormen een wezenlijke bijdrage aan de versterking van de regio als vestigingslocatie voor bedrijven.

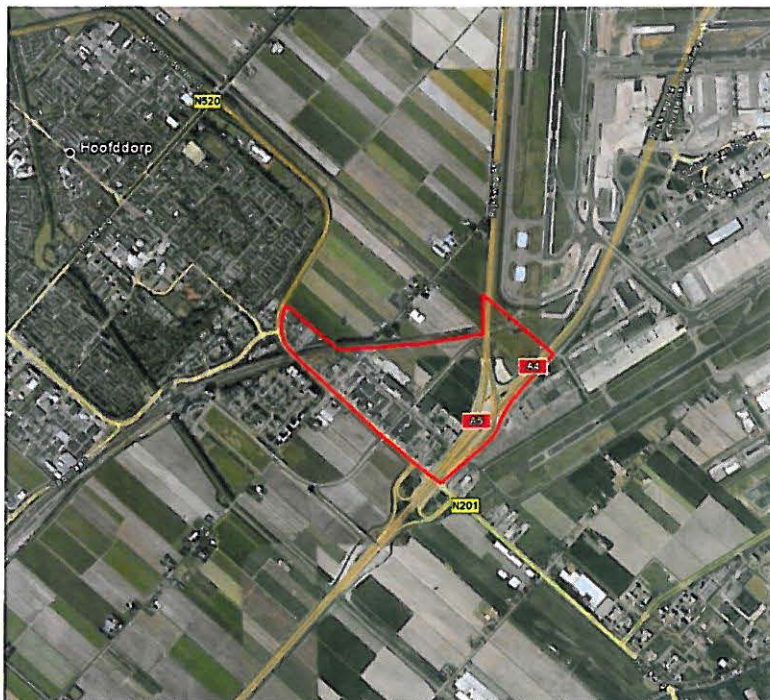
### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

#### Inhoud bestemmingsplan

#### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Kruisweg, de rijkswegen A4 en A5 en de Schipholspoorlijn. Tevens vallen het bedrijventerrein Kalorama, gelegen aan de westzijde van de spoorlijn, een deel van het tracé van de rijkswegen A4 en de A5 en een agrarisch gebied, dat ligt ingesloten tussen de rijkswegen en Schiphol, binnen het bestemmingsplan. De vigerende regelingen voor het bestaande gebied worden geactualiseerd. Verder worden in het bestemmingsplan twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, te weten De Hoek Noord / Undercoverpark in het noordelijk gedeelte en De Hoek West / Business Garden aan de oostzijde van de spoorlijn.

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



#### *De Hoek Noord / Undercoverpark*

Op 2 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het Masterplan De Hoek Noord vastgesteld. Aan het concept van dit security park liggen twee randvoorwaarden ten grondslag: de structuur van de Haarlemmermeerpolder en de hoogtebeperkingen als gevolg van Schiphol. Verder dient de ontsluiting plaats te vinden via een ringstructuur langs de buitenkant van het

plangebied. Met De Hoek Noord S-Park B.V. (hierna SEGRO) is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het in ontwikkeling brengen van De Hoek Noord. De bebouwing van het Undercoverpark vindt plaats binnen een vijftal clusters. Deze clusters worden ruimtelijk gescheiden door de watergangen en het tracé van de Zuidtangent.

Undercoverpark richt zich op de logistieke sector en biedt in dat kader ruimte voor activiteiten variërend van overslag, opslag, kleine productieprocessen en kantoor.

Het Masterplan voorziet in de aanleg van een ringstructuur langs de buitenkant van het plangebied, die in de eindsituatie op twee punten wordt ontsloten op de Kruisweg. De bouwclusters in Undercoverpark worden vanaf de ringontsluiting ontsloten via lussen. Door deze verkaveling is sprake van een heldere ontsluiting, waarbij de clusters via één zijde benaderd kunnen worden. Dit biedt bovendien de mogelijkheid om het terrein goed te beveiligen.

In het Masterplan De Hoek Noord is verder opgenomen dat een noordelijke ontsluiting richting toekomstige Groene Hoek niet onmogelijk gemaakt mag worden. In het bestemmingsplan is hierin voorzien. Aangezien deze ontwikkeling naar verwachting pas na 2040 zal worden opgepakt is de haalbaarheid van deze noordelijke ontsluiting in het kader van dit bestemmingsplan niet onderzocht.

#### *De Hoek West / Business Garden*

Het stedenbouwkundig concept Business Garden gaat uit van de realisatie van een hoogwaardige kantorenlocatie, gesitueerd in een groene parkachtige omgeving en een hotel. De ontwikkeling en realisatie van Business Garden is gebaseerd op een op 13 februari 2006 gesloten ontwikkelingsovereenkomst tussen Ondernemerspark De Hoek West C.V. en de gemeente. Het Stedenbouwkundig Masterplan d.d. 19 januari 2004 maakt hier deel van uit.

De totale ontwikkeling gaat uit van de bouw van 8 kantoorgebouwen aan de westzijde van de Rijnlanderweg en een hotel met een bovengrondse parkeergarage aan de oostzijde van de Rijnlanderweg. Twee van de beoogde kantoren zijn al gerealiseerd en met de bouw van het hotel met parkeergarage is inmiddels gestart. De ruimtelijke structuur van de bebouwing van Business Garden sluit aan op de structuur van het bestaande bedrijventerrein. Business Garden wordt ontsloten via een ontsluitingsweg die aansluit op de Rijnlanderweg en op de bestaande parallelle Kruisweg.

Binnen het plangebied Business Garden is op dit moment nog het bedrijf AAR Aircraft Component Services (AAR) gevestigd. Ondernemerspark De Hoek West C.V. is er niet in geslaagd om de gronden van AAR te verwerven. In het bestemmingsplan zijn de gronden van AAR daarom conserverend bestemd. Als gevolg van het niet kunnen verwerven van AAR is het Stedenbouwkundig Masterplan aangepast en wordt in totaal 19.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoor mogelijk gemaakt. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de bestaande overeenkomst.

#### *Overige plandelen*

De overige delen van het plangebied zijn conserverend bestemd. Dit geldt ook voor het bestaande bedrijventerrein De Hoek. Momenteel wordt gewerkt aan plannen voor revitalisering van dit terrein. Het bestemmingsplan biedt binnen de bestaande mogelijkheden voldoende ruimte om panden op te knappen of het openbaar gebied te verbeteren. Daarnaast wil de gemeente de leegstand terugdringen en hergebruik bevorderen.



Overeenkomstig met het detailhandelsbeleid wordt zelfstandige detailhandel nadrukkelijk uitgesloten.

#### Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka)

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) werkt aan een gezamenlijke strategie voor de planning van kantoor- en bedrijfslocaties in de Metropoolregio Amsterdam. De inzet van deze regionale uitvoeringsstrategie is gebaseerd op drie doelstellingen: het programmeren van het planaanbod voor kantoren en bedrijven, het aanpakken van de leegstand van kantoren en het intensiveren van de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De programmering van planaanbod en de bijdrage van Haarlemmermeer binnen de regio (Plabeka II) is op 16 juni 2011 besproken in de gemeenteraad en op 23 juni 2011 vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg PRES (Platform Regionale Economische Structuur). In de kantoren- en bedrijvenstrategie van Haarlemmermeer wordt de aanpak van de leegstand van kantoren en de intensivering van herstructurering van bedrijventerreinen verder uitgewerkt.

Het Masterplan De Hoek Noord voorziet in 65.000 m<sup>2</sup> aan kantoren en 65.000 m<sup>2</sup> aan bedrijven. Plabeka II gaat uit van de realisatie van 35.000 m<sup>2</sup> aan kantoren in De Hoek Noord tot 2040. De overige 30.000 m<sup>2</sup> zijn hierin uitgefaseerd tot na 2040. Het programma voor logistieke bedrijven blijft ongewijzigd.

De ontwikkelaar van De Hoek Noord, SEGRO, is een belangrijke speler bij de herstructureringsopgave voor het bestaande bedrijventerrein De Hoek. Deze ontwikkelaar heeft tot op heden 11.000 m<sup>2</sup> kantoren op De Hoek bestaand gerevitaliseerd en wenst nog meer te revitaliseren. Als gevolg daarvan worden bestaande bedrijven behouden, wordt leegstand tegengegaan en zien ook andere partijen weer kansen op De Hoek. De reeds geleverde en toekomstige inspanningen van de ontwikkelaar worden gecompenseerd met uitbreidingsruimte in De Hoek Noord. Daartoe is in het ontwerpbestemmingsplan de reeds gerevitaliseerde 11.000 m<sup>2</sup> kantoren vertaald in uitbreidingsruimte voor 11.000 m<sup>2</sup> kantoren in De Hoek Noord. Dit is additioneel ten opzichte van de 35.000 m<sup>2</sup> kantoor uit Plabeka II. In voorliggend bestemmingsplan wordt derhalve rechtstreeks 46.000 m<sup>2</sup> aan kantoren in De Hoek Noord mogelijk gemaakt.

Om SEGRO te stimuleren om de revitaliseringsopgave voor De Hoek Bestaand verder op te pakken en daarmee tot een algehele kwaliteitsverbetering voor De Hoek te komen, is voor de resterende 19.000 m<sup>2</sup> kantoren (ten opzichte van de oorspronkelijk geplande 65.000 m<sup>2</sup>) een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen tot 19.000 m<sup>2</sup> extra kantoren worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan één van onderstaande criteria:

1. Er kan een directe relatie worden gelegd met een onherroepelijk bestemmingsplan in de Metropoolregio Amsterdam, waarin bestaande kantoren worden wegbestemd.
2. Er kan een directe relatie worden gelegd met het revitaliseren van bestaande kantooruimte in de Metropoolregio Amsterdam of bestaande bedrijfsruimte binnen het bestemmingsplangebied, waarbij kan worden aangetoond dat zowel de betrokken bestaande als nieuwe kantoren, c.q. bedrijven daadwerkelijk in gebruik zullen worden genomen.
3. De wijziging past binnen de voor de gemeente Haarlemmermeer beschikbare ruimte voor nieuwe kantoorlocaties op grond van het Platform Bedrijven en Kantoren Metropoolregio Amsterdam.

Voor De Hoek West / Business Garden maakt het bestemmingsplan 19.000 m<sup>2</sup> kantoren mogelijk, hetgeen past binnen de Plabeka II afspraken.

#### Ontsluiting bedrijventerrein

Om het verkeer afkomstig van De Hoek Noord efficiënt en op een verkeersveilige manier te kunnen afwikkelen, is in het Masterplan voorzien in de aanleg van een nieuwe ringstructuur die op twee punten aansluit op de Kruisweg: aan de westzijde ter hoogte van de Rijnlanderweg en aan de oostzijde in het verlengde van de Hoeksteen aan de oostzijde van hotel NH Schiphol Airport.

Door de horecabedrijven aan de oostzijde van het bedrijventerrein De Hoek is een zienswijze ingediend tegen de aanleg van het gedeelte van de ontsluiting tussen de Hoeksteen en de Kruisweg, omdat de huidige ontsluiting aan de Vuursteen dan komt te vervallen. Zij vrezen onder meer omzetting, gevolgen voor de werkgelegenheid en verslechtering van de vindbaarheid en bereikbaarheid. De betrokken bedrijven hebben daarom gevraagd de huidige ontsluiting via Vuursteen te handhaven en geen nieuwe ontsluiting aan te leggen aan tussen hotel NH Schiphol Airport en de A4.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat handhaving van de ontsluiting via Vuursteen mogelijk is, mits er op het kruispunt Hoeksteen/Vuursteen een verkeersregelininstallatie komt en een extra opstelstrook wordt aangebracht op de Vuursteen en de Hoeksteen. In deze situatie wordt het verkeer via Hoeksteen en Vuursteen naar de Kruisweg geleid.

Omdat tegen deze constructie verkeerskundig geen bezwaren bestaan en binnen de verkeersbestemming ruimte is voor de extra opstelstroken, stellen wij uw raad voor te besluiten de ontsluiting aan de oostzijde van het plan via Vuursteen te laten plaatsvinden. De kosten van de plaatsing van verkeersregelininstallatie en de aanleg van de extra opstelstroken zijn in de anterieure overeenkomst met SEGRO geborgd.

Door SEGRO is de wens geuit in het bestemmingsplan meer flexibiliteit op te nemen om voor optimalisering van de invulling van het Undercoverpark. Verzocht is daarom in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om de ontsluitingsweg in het oostelijk gedeelte van het Undercoverpark te verleggen. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen door op het betreffende gebied een wijzigingsbevoegdheid te leggen. Hiermee kan de bestemming 'Verkeer' worden gewijzigd in 'Bedrijventerrein' en de bestemming 'Bedrijventerrein' in 'Verkeer'. Tevens kunnen de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer-Railverkeer' gewijzigd worden in 'Verkeer'. Bij deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 22.3) zijn als voorwaarden opgenomen dat te allen tijden een ringstructuur gerealiseerd wordt en een directe en logische verbinding naar de Groene Hoek mogelijk blijft.

In verband met de gewijzigde ontsluiting en de wens van SEGRO om meer flexibiliteit dient het Masterplan De Hoek Noord te worden aangepast. Hieromtrent is beslispunt 7 opgenomen.

#### Verwerving particuliere gronden

In verband met de aanleg van de ringstructuur, dient een aantal particuliere gronden te worden verworven. Ter plaatse van de westelijke ontsluitingsweg, de Rijnlanderweg, gaat het hierbij om de bedrijfswoningen Rijnlanderweg 774 en 855. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat, als gevolg van de toename van het verkeer op de Rijnlanderweg, de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen toeneemt. Deze toename resulteert in de verplichting om hogere grenswaarden vast te stellen. De cumulatieve geluidsbelasting is voor beide woningen echter hoger dan 65 dB, waardoor het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is om hogere grenswaarden vast te stellen. Beide woningen dienen om deze reden te worden geamoveerd en zijn in het bestemmingsplan

wegbestemd. Verder dient een strook grond van Rijnlanderweg 774 te worden verworven om Rijnlanderweg te kunnen verbreden om een verkeersveilige inrichting te kunnen realiseren.

De ontwikkelaar van De Hoek Noord, SEGRO, zal trachten de woningen en de strook grond minnelijk te verwerven. In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt, voorziet het bestemmingsplan in een mogelijkheid om deze gronden versneld te onteigenen. In de met SEGRO te sluiten anterieure overeenkomst zijn hierover financiële afspraken gemaakt.

Ten behoeve van de realisatie van de oostelijke ontsluitingsweg dienen gronden te worden verworven van Warburg Henderson, gelegen aan de noordzijde van de Hoeksteen. Ook voor deze gronden is de mogelijkheid tot versnelde onteigening in het bestemmingsplan opgenomen.

De aanleg van zowel de westelijke als de oostelijke ontsluiting is voorzien binnen 3 tot 5 jaar.

#### Duurzaamheid

De nieuwe ontwikkelingen worden gekenmerkt door duurzaamheid. Dit past in de leefbaarheidscriteria, die in ruimer verband zijn vastgesteld voor Amsterdam Connecting Trade (ACT) en het klimaatbeleid, dat is vastgelegd in het programma Duurzaamheid, Kennis en Innovatie. De Hoek is een afstemmingsproject in het masterplan ACT. De ambities in ACT zullen als basis dienen voor de ontwikkeling van De Hoek.

De duurzaamheid in De Hoek Noord / Undercoverpark kenmerkt zich door efficiënt ruimtegebruik, groene mossedumdaken, kavelsloten en wadi's. Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van ondergrondse warmte/koudeopslag als duurzame energiebron. De aankopen en ontwikkelingen worden door de ontwikkelaar in portefeuille gehouden, waarmee de kwaliteit van het bedrijventerrein en het vastgoed op niveau blijft. Insteek voor het security park is het BREEAM keurmerk duurzaamheid, waarmee de mate van duurzaamheid van het ontwerp kan worden getoetst.

In het ontwerp van Business Garden is eveneens rekening gehouden met duurzaam en meervoudig ruimtegebruik. Door onder opgetild maaiveld te parkeren gaat de ruimte die benodigd is voor parkeren niet ten koste van de openbare ruimte. Daarnaast wordt, waar mogelijk, warmte/koudeopslag toegepast.

#### Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Gezien de ligging van het plangebied De Hoek in de directe nabijheid van luchthaven Schiphol speelt het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) een grote rol bij het opstellen van het bestemmingsplan. In het LIB worden regels gesteld aan de bouwhoogte en het gebruik van de gronden in de omgeving van het luchthaventerrein. Zowel ten aanzien van de bestaande bebouwing als de nieuw te realiseren ontwikkelingen geldt dat de in het LIB toegestane bouwhoogte in een aantal gevallen wordt overschreden.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (voorheen de VROM-inspectie) heeft ingestemd met een voorstel om deze situatie in het bestemmingsplan op te lossen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkelingen.

a. *Bestaande bebouwing:*

In De Hoek was de meeste bebouwing reeds gerealiseerd toen het LIB in 2003 van kracht werd. Een deel van deze bebouwing is hoger dan volgens het LIB is toegestaan. In het bestemmingsplan is de huidige bouwhoogte opgenomen en is in de planregels vastgelegd dat bouwen hoger dan het LIB niet is toegestaan zonder een verklaring van geen bezwaar van de Inspectie leefomgeving en Transport.

b. *Nieuwe ontwikkelingen:*

In de planregels is vastgelegd dat niet hoger mag worden gebouwd dan de toegestane bouwhoogte volgens het LIB. Na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door de Inspectie leefomgeving en Transport kan hiervan via een binnenplanse ontheffing worden afgeweken.

#### Wateradvies Hoogheemraadschap

Volgens de eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland dient binnen het plangebied 15 procent van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd te worden met de aanleg van open water. Dempingen dienen zowel in oppervlakte als in inhoud volledig binnen een peilvak gecompenseerd te worden. Zowel in De Hoek Noord / Undercoverpark als in De Hoek West / Business Garden vindt compensatie van de toename van verhard oppervlak plaats. In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied grotendeels bestemd als water. De waterpartij in Business Garden wordt geregeld middels een aanduiding in de bestemming groen, waarbij een minimale oppervlakte water vereist is. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft overleg plaatsgevonden over de benodigde de watercompensatie. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met de wijze waarop de watercompensatie in het bestemmingsplan geregeld is.

Er zijn plannen om het waterpeil in enkele watergangen te verhogen. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt deze peilophoging niet in dit bestemmingsplan geregeld. Hier wordt een afzonderlijke procedure voor gevoerd.

#### Reacties wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de VROM-inspectie, het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (verder: EL&I), de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het voorontwerp is verder toegestuurd aan de volgende instanties: Stadsregio Amsterdam, Tennet, Gasunie, Connexion, ProRail, Stichting Meerhistorie en Kamer van Koophandel.

De ontvangen reacties en het antwoord daarop van de gemeente zijn verwoord in hoofdstuk 7 van de toelichting.

De VROM-inspectie heeft onder meer verzocht om rekening te houden met de nieuwe 48 inch aardgastransportleiding tussen Beverwijk en Wijngaarden en toekomstige leidingen die mogelijk gemaakt worden in de Structuurvisie buisleidingen. Het rijksinpassingsplan voor de nieuwe aardgastransportleiding is inmiddels onherroepelijk. Deze leiding is in het bestemmingsplan vastgelegd op verbeelding en regels. Op de verbeelding is verder rekening gehouden met mogelijke toekomstige leidingen om het rijksbeleid, opgenomen in de Structuurvisie Buisleidingen, niet onmogelijk te maken.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een aantal opmerkingen gemaakt met betrekking tot de waterparagraaf. Deze opmerkingen zijn verwerkt. De overige reacties hebben alleen geleid tot enkele tekstuele aanpassingen.

#### Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn negen zienswijzen binnengekomen. Na afloop van deze periode zijn door drie reclamanten nog aanvullende zienswijzen ingediend. De aanvullende zienswijzen hebben deels betrekking op de eerder ingediende zienswijzen en deels op nieuwe aspecten, die niet in de eerdere zienswijze genoemd zijn, maar wel binnen die gestelde termijn naar voren gebracht hadden kunnen worden.

In de bij dit raadsvoorstel gevoegde Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' zijn de zienswijzen verwoord en van een reactie voorzien.

#### Communicatie oud voor nieuwregeling

Met dit bestemmingsplan Hoofddorp De Hoek en omgeving wordt uitvoering gegeven aan het herstructureringsbeleid van de Gemeente Haarlemmermeer. Het plan voorziet in een regeling voor het stimuleren van de aanpak van verouderde en leegstaande kantoor- of bedrijfspanden. Wanneer de initiatiefnemer dergelijke panden in de Haarlemmermeer of elders binnen de Plabeka-regio herontwikkelt of sloopt krijgt deze namelijk extra nieuw te realiseren kantoorvolume toegewezen op De Hoek Noord. Een dergelijke 'oud-voor-nieuw' regeling sluit volledig aan op de doelstellingen van Plabeka II. De gemeente zal over deze nieuwe regeling actief naar buiten communiceren.

#### ***Wat mag het kosten?***

In artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dat is bijvoorbeeld het geval doordat de gemeente zelf eigenaar is van de grond of doordat de gemeente over het kostenverhaal overeenkomsten heeft gesloten met eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden. In het plangebied is sprake van twee particuliere grondeigendommen, waar dit bestemmingsplan bouwplannen in de zin van de Bro toestaat: De Hoek Noord S-Park BV en Ondernemerspark De Hoek West CV. Met deze partijen is een zogeheten anterieure overeenkomst gesloten. Voor dit bestemmingsplan geldt dat met het sluiten van de overeenkomsten het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dat vaststelling van een exploitatieplan daarom niet nodig is. In de overeenkomsten is vastgelegd dat de nog te maken gemeentelijke kosten door de ontwikkelaars worden vergoed. De gemeentelijke kosten tot 2011, onder andere voor het bestemmingsplan, zijn reeds betaald.

Met de ontwikkelaar van De Hoek Noord zijn ook afspraken gemaakt over de verkoop van gemeentegrond in het plangebied. Daarnaast zijn financiële afspraken gemaakt over de benodigde sloop van opstallen en verwerving van percelen ten behoeve van de realisatie en aanpassing van infrastructuur. Met de ontwikkelaar van De Hoek West is reeds overeenstemming bereikt over de verkoop van gemeentegrond in het plangebied en de levering van openbare ruimte.

**Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

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

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

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

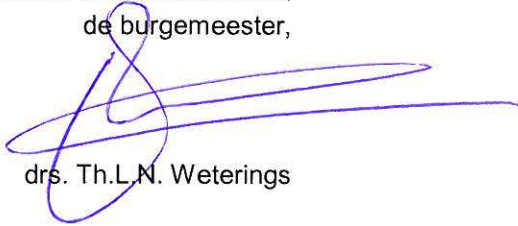
**4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)  
Planstukken

