

Raad van de gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
R.O.	WEST
Datum: 06 JUN 2013	
Brieft.: 2013/26638	
Afschrift aan:	Afgedaan (paraaf)

2 x COBIV
1 x R.O.-WEST

Datum
5 juni 2013

Ons nummer
201207858/1/R1

Uw kenmerk
I-12.50001\gw

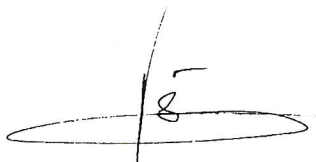
Onderwerp
Haarlemmermeer
Bp. Hoofddorp Oost

Behandelend ambtenaar
J.P. van het Hul
070-4264277

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

J. den Daas, wonend te Haarlem,
appellant,

en

de raad van de gemeente Haarlemmermeer,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 mei 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Den Daas beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Den Daas heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 november 2012, waar Den Daas, vertegenwoordigd door mr. E. Brascamp, werkzaam bij BWN Partners, en R. den Daas, en de raad, vertegenwoordigd door mr. T.C. Leemans, advocaat te Haarlem, en ir. Th.W.C. Weterings en A. Breuer-Linschooten, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 27 december 2012, nr. 201207858/1/T1/R1, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 24 mei 2012 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij brief heeft de raad aangegeven het gebrek in het besluit van 24 mei 2012 te hebben hersteld door een nadere motivering te geven. Voorts heeft de raad bij besluit van 14 maart 2013 het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" gewijzigd vastgesteld.

Den Daas is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld naar voren te brengen. Hij heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. In de tussenuitspraak van 27 december 2012 heeft de Afdeling onder 5.3 – waarin een oordeel wordt gegeven over het betoog van Den Daas dat tevens een bedrijfsbestemming aan zijn gronden had moeten worden toegekend – het volgende overwogen. De raad stelt weliswaar dat het huidige gebruik van de woningen van Den Daas in het bestemmingsplan is toegestaan, maar Den Daas heeft gelet op de door hem ter zitting gegeven toelichting van het bedrijfsmatige gebruik van de gronden en bijgebouwen behorende bij zijn woningen, twijfel gezaaid over de vraag of dit daadwerkelijk het geval is. Nu voorts niet is gebleken dat de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte was van het huidige gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden van Den Daas is het bestemmingsplan voor zover het betreft de percelen Kruisweg 879 en 881 vastgesteld in strijd met de ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij het voorbereiden van een besluit te

betrachten zorgvuldigheid.

In de tussenuitspraak is de raad opgedragen om binnen 12 weken na de verzending van de tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 5.3 alsnog te onderzoeken of het huidige gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden aan de Kruisweg 879 en 881 in het bestemmingsplan, anders dan onder het overgangsrecht, is toegestaan dan wel alsnog te motiveren waarom dit gebruik niet dient te worden toegestaan dan wel het besluit van 24 mei 2012 te wijzigen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, door dit gebruik alsnog toe te staan.

2. De raad heeft het in de tussenuitspraak opgedragen onderzoek verricht. Uit het onderzoek is het volgende naar voren gekomen. Uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel blijkt volgens de raad dat aan de Kruisweg 881 geen bedrijf is gevestigd. Aan de Kruisweg 879 is de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Impact Data Solutions B.V., een glasvezelkabelbedrijf, gevestigd. Een telecommunicatiebedrijf valt volgens de raad in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en is gelet op de planregels toegestaan binnen de bestemming "Wonen". De bebouwing op het perceel wordt zowel gebruikt voor privé-opslag als voor de bedrijfsmatige opslag van goederen, te weten kabels. Opslag in de open lucht vindt niet plaats en de bedrijfsmatige opslagruimte is niet groter dan 25 m². Voorts wordt volgens de raad voldaan aan het vereiste dat het ontplooiën van de bedrijfsmatige activiteit is toegestaan door de bewoner en maximaal één werknemer nu een werknemer in de woning woont en de feitelijke werkzaamheden elders worden uitgevoerd. De raad concludeert dat het huidige bedrijfsmatige gebruik is toegestaan binnen de bestemming "Wonen".

Bij het besluit van 14 maart 2013 heeft de raad voorts het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" gewijzigd vastgesteld door artikel 22, lid 22.2.2, onder j, te hernoemen tot onder k, en een nieuw lid 22.2.2, onder j, op te nemen, dat als volgt luidt: "in afwijking van het bepaalde in 22.2.2, sub i, mag op het bouwperceel Kruisweg 879 de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden".

3. Gelet op de tussenuitspraak is het beroep van Den Daas tegen het besluit van 24 mei 2012 gegrond en dient dit besluit, voor zover het betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de percelen Kruisweg 879 en 881 te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb.

In hetgeen Den Daas voor het overige heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan voor zover het betreft de gronden die zijn gelegen tussen de Boslaan, de Kruisweg en de Kagertocht voor het overige strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Den Daas tegen het besluit van 24 mei 2012 is voor het overige ongegrond.

4. Den Daas heeft naar aanleiding van de in het raadsvoorstel van 12 februari 2013 gegeven nadere motivering – met welke motivering de raad op 14 maart 2013 heeft ingestemd – geen zienswijze ingediend. De Afdeling ziet, in aanmerking genomen dat geen zienswijze naar voren is gebracht tegen deze motivering, geen aanleiding voor het oordeel dat de door de raad gegeven motivering waarop het besluit berust niet toereikend is.

5. De Afdeling ziet in de gegeven nadere motivering aanleiding om de rechtsgevolgen van het vernietigde deel van het besluit van 24 mei 2012 in stand te laten.

5.1. Het besluit van 14 maart 2013 is gezien artikel 6:19 van de Awb mede onderwerp van het geding. Den Daas heeft naar aanleiding van dit besluit geen zienswijze ingediend. De Afdeling leidt hieruit af dat Den Daas geen bezwaren heeft tegen het besluit van 14 maart 2013. Het van rechtswege ontstane beroep is ongegrond.

6. De raad dient ten aanzien van Den Daas in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 24 mei 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 24 mei 2012 voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" ter plaatse van de gronden aan de Kruisweg 879 en 881;
- III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het onder II bedoelde besluitonderdeel in stand blijven;
- IV. verklaart het beroep tegen het besluit van 24 mei 2012 voor het overige ongegrond;
- V. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 14 maart 2013 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" ongegrond;
- VI. veroordeelt de raad van de gemeente Haarlemmermeer tot vergoeding van bij J. den Daas in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat de raad van de gemeente Haarlemmermeer aan J. den Daas het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindeweij, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

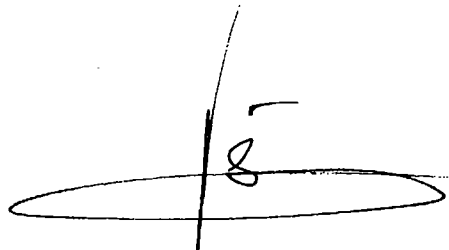
w.g. Van Kooten-Vroegindeweij
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 juni 2013

559.

Verzonden: 5 juni 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a small, stylized mark that resembles a lowercase 'e' or a similar character.

mr. H.H.C. Visser

Raad van de gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDORP

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer			
RO	WEST		
Datum: 28 DEC 2012			
Briefnr.: 2012/70151			
Afschrift aan:	Edv (3x)	Ro West	JZ JA
			Afgedaan (paraaf)

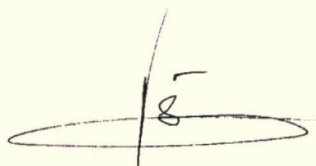
Datum 27 december 2012 Ons nummer 201207858/1/R1 Uw kenmerk I-12.50001\gw

Onderwerp Haarlemmermeer Bp. Hoofddorp Oost Behandelend ambtenaar J.P. van het Hul 070-4264277

In de bovenvermelde zaak is een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.
De behandeling van deze zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.
Over de verdere behandeling van de zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De secretarie is op 24 en 31 december gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

J. den Daas, wonend te Haarlem,
appellant,

en

de raad van de gemeente Haarlemmermeer,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 mei 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Den Daas beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Den Daas heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 november 2012, waar Den Daas, vertegenwoordigd door E. Brascamp, werkzaam bij BWN Partners, en R. den Daas, en de raad, vertegenwoordigd door mr. T.C. Leemans, advocaat te Haarlem, en ir. Th.W.C. Weterings en A. Breuer-Linschooten, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Den Daas richt zich in zijn beroep tegen het bestemmingsplan voor zover het betreft de gronden die zijn gelegen tussen de Boslaan, de Kruisweg en de Kagertocht. Den Daas voert aan dat hij al sinds de jaren '90 verschillende pogingen heeft ondernomen om met de gemeente in overleg te treden omtrent de herontwikkeling van zijn gronden, maar dat de gemeente dat overleg verscheidene keren heeft afgehouden. Hieromtrent overweegt de Afdeling dat het voeren van overleg met burgers voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan geen deel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Het handelen van het gemeentebestuur in dit verband kan daarom geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.
3. Volgens Den Daas had aan de gronden op de hoek Boslaan/Kruisweg niet alleen de bestemming "Wonen" maar tevens de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" moeten worden toegekend. Voorts voert Den Daas aan dat de toegestane bouwhoogtes in het gebied tussen de Boslaan, de Kruisweg en de Kagertocht op sommige percelen te ruim en op andere percelen te beperkt zijn. Ten slotte voert Den Daas aan dat ten onrechte de wijzigingsvoorwaarde is gesteld dat de ontsluiting dient plaats te vinden via de Boslaan.
4. De Afdeling stelt voorop dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan beleidsvrijheid toekomt. In deze procedure dient de Afdeling te beoordelen of in hetgeen Den Daas heeft aangevoerd grond wordt gevonden voor het oordeel dat de raad het bestemmingsplan niet in

redelijkheid op deze wijze heeft kunnen vaststellen. Het enkele feit dat de door Den Daas gewenste bestemmingen en regels volgens hem beter passen in de omgeving, betekent niet dat de door de raad vastgestelde bestemmingen en regels in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening dan wel anderszins in strijd zijn met het recht.

5. Wat betreft de door Den Daas gewenste bedrijfsbestemming op de hoek Boslaan/Kruisweg, wijst Den Daas op het volgende. In het voorheen geldende bestemmingsplan was de voorzijde van deze percelen bestemd als "Bebouwing met eensgezinshuizen, winkels, kantoren, hotels, café's en kleinbedrijf" en de achterzijde als "Bedrijfsbebouwing". Den Daas verhuurt sinds februari 2012 zijn woningen aan de Kruisweg 879 en 881 aan Impact Data Solutions B.V., een glasvezelkabelinstallatiebedrijf dat zijn werknemers in de woningen huisvest. Voorts gebruikt het bedrijf de bijgebouwen ten behoeve van opslag. Den Daas voert aan dat in zoverre geen verschil bestaat tussen zijn woningen en de woningen op de naastgelegen gronden langs de Kruisweg waaraan wel de bestemming "Bedrijf" is toegekend. Het toekennen van een bedrijfsbestemming aan de hoek Boslaan/Kruisweg zal volgens Den Daas bovendien niet leiden tot strijd met het doel van het bestemmingsplan, nu dit voor het aansluitende gebied evenmin het geval is.

5.1. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat een bedrijfsbestemming op de hoek Boslaan/Kruisweg niet wenselijk is omdat de huidige woningdichtheid op deze hoek en het gebruik van de woningen als zodanig juist in overeenstemming is met het doel dat raad voor ogen staat in dat gebied. Voorts heeft de raad zich ter zitting op het standpunt gesteld dat het huidige gebruik van de woningen en bijgebouwen van Den Daas ten behoeve van de huisvesting van werknemers en opslag van materialen van Impact Data Solutions B.V. in het plan is toegestaan op grond van artikel 22, lid 22.1.1, in samenhang gezien met artikel 1 van de planregels.

5.2. De hoek Boslaan/Kruisweg is bestemd als "Wonen" en "Tuin". Het aansluitende gebied is bestemd als "Bedrijf" en "Gemengd-5" met de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3".

Ingevolge artikel 22, lid 22.1.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, met de daarbij behorende terreinverhardingen en erven, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepsuitoefening.

Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt onder aan huis verbonden beroepsuitoefening verstaan het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

5.3. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het enkele feit dat op de hoek Boslaan/Kruisweg ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan niet alleen woonfuncties waren toegestaan maar ook bedrijfsfuncties, betekent derhalve niet dat de raad ook in het onderhavige bestemmingsplan bedrijfsfuncties had moeten toestaan

ter plaatse. Voorts betekent het feit dat een bedrijfsbestemming niet zou leiden tot strijd met het doel van het bestemmingsplan, wat hiervan ook zij, niet dat de raad reeds daarom aan deze gronden een bedrijfsbestemming had moeten toekennen.

Ten aanzien van de door Den Daas gemaakte vergelijking met de naastgelegen bedrijfswoningen waaraan wel de bestemming "Bedrijf" is toegekend, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat die bedrijfswoningen een eenheid vormen met de achtergelegen bedrijfsbebouwing terwijl dit bij de percelen van Den Daas niet het geval is. In hetgeen Den Daas heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op dit standpunt heeft gesteld.

De Afdeling overweegt verder dat de raad weliswaar stelt dat het huidige gebruik van de woningen van Den Daas in het bestemmingsplan is toegestaan, maar Den Daas heeft, gelet op de door hem ter zitting gegeven toelichting van het bedrijfsmatige gebruik van de gronden en bijgebouwen behorende bij zijn woningen, twijfel gezaaid over de vraag of dit daadwerkelijk het geval is. Nu voorts niet is gebleken dat de raad ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte was van het huidige gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden van Den Daas is het bestemmingsplan voor zover het betreft de percelen Kruisweg 879 en 881 vastgesteld in strijd met de ingevolge artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.

Voor zover het betreft de percelen Kruisweg 875, 877 en 881a heeft de Afdeling echter in hetgeen Den Daas heeft aangevoerd geen grond gevonden voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid die percelen op de hoek Boslaan/Kruisweg heeft kunnen bestemmen als "Wonen" en "Tuin".

6. Den Daas voert voorts aan dat de hoek Boslaan/Kruisweg behoort bij de overige gronden tussen de Kruisweg, Boslaan en Kagertocht en dat het voor de hand ligt om dit gebied in zijn geheel te herontwikkelen, zodat ook aan zijn gronden de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" had moeten worden toegekend. Hij wijst er op dat dit niet zou leiden tot strijd met het doel van het bestemmingsplan, nu dit voor het overige gebied evenmin het geval is.

6.1. De raad hanteert als uitgangspunt dat zowel de functie als de ruimtelijke schaal van de percelen van het dorpslint aan de Kruisweg behouden dient te blijven, zijnde woningen met overwegend één laag met een hoge kap. Voorts ligt aan het bestemmingsplan het uitgangspunt ten grondslag dat een open, groene en korrelige structuur behouden blijft dan wel wordt gecreëerd. De woningen aan de Kruisweg 875, 877, 879, 881 en 881a, die liggen op de hoek Boslaan/Kruisweg, passen reeds in dit beeld zodat daarvoor geen wijzigingsbevoegdheid is toegekend. De naastgelegen gronden, waarop bedrijfswoningen staan, zullen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid tezamen met de achtergelegen gronden waarop de bijbehorende bedrijfspanden staan, worden herontwikkeld waarna deze eveneens zullen passen in voornoemd beeld, aldus de raad.

6.2. In hetgeen Den Daas heeft aangevoerd wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van het toekennen van een wijzigingsbevoegdheid aan de gronden op de hoek Boslaan/Kruisweg. In dit kader is van belang dat de huidige bebouwing ter plaatse volgens de raad juist past in het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de korrelige structuur van de bestaande lintbebouwing te handhaven. Ter zitting heeft de raad er voorts op gewezen dat aan het bestemmingsplan het streven naar verdichting van wooneenheden en het verminderen van bedrijfsfuncties ten grondslag ligt. De woningen op de hoek Boslaan/Kruisweg worden gebruikt als woningen en de bestaande woningdichtheid is precies zoals de raad die voor ogen staat. De huidige situatie op de naastgelegen gronden is daarentegen nog niet in overeenstemming met dit uitgangspunt, zodat daaraan de wijzigingsbevoegdheid is toegekend. Gelet hierop bestaat voorts geen grond voor het oordeel dat het niet toekennen van de wijzigingsbevoegdheid aan de hoek Boslaan/Kruisweg uiteindelijk zal leiden tot de planologisch onwenselijk situatie dat de hoek komt los te staan van de rest van het gebied tussen de Kruisweg, Boslaan en Kagertocht.

7. Den Daas voert wat betreft de na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegestane maximale bouwhoogtes aan dat de bouwhoogte van 9 m langs de Boslaan en 12 m op de hoek met het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" dienen te worden verruimd naar 15 m. Voorts dient volgens Den Daas de toegestane bouwhoogte langs de Kruisweg verlaagd te worden van 18 naar 12 m. Verder voert Den Daas aan dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten onrechte de in het ontwerpplan neergelegde mogelijkheid om bij omgevingsvergunning de maximale bouwhoogte van 12 m op de hoek Boslaan met de bestemming "Maatschappelijk" te verhogen tot 15 m, heeft geschrapt en dat hij dit bovendien niet heeft gemotiveerd.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de na wijziging toegestane bouwhoogte van 9 m langs de Boslaan aansluit bij de bouwhoogte in de omgeving. Bovendien is deze bouwhoogte, eventueel na toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van maximaal 10%, voldoende voor het realiseren van bedrijfsfuncties op de begane grond en twee woonverdiepingen daarboven. Door de gestapelde woningbouw in het overige deel van het wijzigingsgebied blijven de omliggende gronden open zodat zicht ontstaat op het groen aan de overzijde van de Kagertocht. Voorts sluit de bouwhoogte van 18 m aan bij de toegestane bouwhoogte in het naastgelegen wijzigingsgebied 4, aldus de raad.

7.2. Ingevolge artikel 28, lid 28.1.1, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wro ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3", de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd-5" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen – Gestapeld", "Wonen", "Tuin", "Verkeer", "Sport" en "Gemengd-4" onder voorwaarde dat onder meer:

- a. er maximaal 80 woningen per ha zijn toegestaan;
- b. de gesloten bebouwingswand langs de Boslaan maximaal 9 m hoog mag

zijn;

- c. de bebouwing op de hoek Boslaan met de bestemming "Maatschappelijk" maximaal 12 m hoog mag zijn;
- d. overige bebouwing in het gebied maximaal 18 m hoog mag zijn;
- e. maximaal 40 woningen mogen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 9 m.

In artikel 28, lid 28.1.1, onder q, van het ontwerpplan was voorzien in de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder c van dit artikel en toe te staan dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt vergroot.

7.3. De Afdeling overweegt dat de raad in redelijkheid een bouwhoogte van maximaal 9 m langs de Boslaan – afgezien van het hoogteaccent van 12 m op de hoek Boslaan met de bestemming "Maatschappelijk – en 18 m voor het overige heeft kunnen opnemen in de wijzigingsvoorwaarden. Hierbij betreft de Afdeling dat voor de bouwhoogte langs de Boslaan aansluiting is gezocht bij de hoogte van de aaneengesloten woonbebouwing in dit deel van Hoofddop Oost. Deze bouwhoogte sluit bovendien aan bij de meest nabijgelegen woningen aan de Leeghwaterstraat en de Kruisweg, die eveneens een maximale hoogte van 9 m hebben. Verder valt niet in te zien dat een bouwhoogte van 9 m, met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid maximaal 9,9 m, onvoldoende is om gebouwen met op de begane grond een bedrijfsfunctie en daarboven twee woonverdiepingen te realiseren. Het enkele standpunt van Den Daas dat het uit het oogpunt van het optimaal benutten van de gebruiksruimte wenselijk is dat langs de Boslaan vier bouwlagen worden gerealiseerd, maakt het vorenstaande niet anders. Wat betreft de bouwhoogte in het overige deel van het wijzigingsgebied acht de Afdeling van belang dat ter plaatse gestapelde woningbouw is voorzien en dat daarmee aansluiting wordt gezocht bij de naastgelegen gronden ter plaatse van wijzigingsgebied 4. Daar geldt als uitgangspunt dat het gebied een stedelijk karakter krijgt door een wand van bebouwing te realiseren in vier tot vijf bouwlagen met op een accentpunt zes bouwlagen. Voorts ligt aan de bouwhoogte van 18 m, zes bouwlagen, ten grondslag dat daardoor – mede gelet op de toegestane bebouwingsdichtheid van 80 woningen per ha – de omliggende gronden open en groen blijven en derhalve uit verschillende richtingen zicht ontstaat op de groenstrook aan de overzijde van de Kagertocht. Dit sluit aan bij het doel van het bestemmingsplan om een open, groene en korrelige structuur te behouden dan wel te creëren.

7.4. De Afdeling overweegt verder dat blijkens de reactie op de zienswijze van Den Daas de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning de maximale bouwhoogte van 12 m op de hoek Boslaan met de bestemming "Maatschappelijk" te verhogen tot 15 m, is geschrapt zodat op voorhand duidelijkheid bestaat over de toegestane maximale hoogte na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Voorts staat in dit verband in de plantoelichting dat de raad een bescheiden hoogteaccent van maximaal vier bouwlagen ter plaatse wenselijk acht. Hieruit volgt dat, anders dan Den Daas stelt, de gewijzigde vaststelling is gemotiveerd. Voorts is het, anders dan Den Daas lijkt te veronderstellen, gelet op de toegestane bouwhoogte van 12 m ter

plaatse niet onmogelijk om vier bouwlagen te realiseren. In het niet nader onderbouwde standpunt van Den Daas dat het toestaan van een bouwhoogte van 15 m ter plaatse wenselijk is, wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een maximale bouwhoogte van 12 m heeft kunnen toestaan met de motivering dat een bescheiden hoogteaccent van 12 m past in de omgeving en aansluit bij de toegestane bouwhoogte van 9 m langs de Boslaan.

8. Den Daas voert verder aan dat in het bestemmingsplan ten onrechte niet is verankerd dat de na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegestane hoogbouw van 18 meter, langs de Kagertocht zal worden gerealiseerd en derhalve niet langs de Kruisweg. In dit verband wijst Den Daas er op dat de wijzigingsbevoegdheid zeer gedetailleerd is beschreven, maar dat dit uitgangspunt ten onrechte niet als wijzigingsvoorwaarde is opgenomen. Weliswaar volgt uit de plantoelichting dat de raad deze inrichting voor ogen staat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, maar de plantoelichting is niet bindend, aldus Den Daas.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat gelet op de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 28, lid 28.1.1, onder a, b, d en e, van de planregels waarin een bepaling is opgenomen van het aantal woningen per ha en het aantal woningen met een bouwhoogte van 9 m, na wijziging gelet op de omvang van het wijzigingsgebied van ongeveer 1 ha, hoogbouw met in totaal ongeveer 40 woningen mag worden gerealiseerd. Deze hoogbouw zal langs de Kagertocht worden gerealiseerd. Volgens de raad kan de precieze situering van de hoogbouw in het wijzigingsplan worden bepaald en is het niet nodig deze in de wijzigingsvoorwaarden reeds te bepalen.

8.2. De Afdeling overweegt dat de raad ertoe kan besluiten om voor een deel van het wijzigingsgebied meer gedetailleerde wijzigingsregels op te nemen dan voor een ander deel. Wel dient, mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden, in een wijzigingsbepaling in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. In dit geval is naar het oordeel van de Afdeling in voldoende mate bepaald in welke gevallen en onder welke omstandigheden gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, in het bijzonder wat betreft de voorziene gestapelde woningbouw. Hierbij betreft de Afdeling dat uit de wijzigingsregels, zoals opgenomen in artikel 28, lid 28.1.1, onder a, b, d en e, van de planregels, tezamen bezien met de omvang van het wijzigingsgebied van ongeveer 1 ha, volgt dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een relatief beperkt aantal van

40 gestapelde woningen mogelijk is waarvoor een maximale bouwhoogte van 18 m geldt. Bovendien is de realisering van deze woningen slechts mogelijk in een betrekkelijk klein gebied. Niet valt in te zien dat de raad reeds in het onderhavige bestemmingsplan de bouw van gestapelde woningen langs de Kruisweg had moeten uitsluiten dan wel de precieze situering in de wijzigingsvoorwaarden had moeten vastleggen. In dit kader is voorts van belang dat belanghebbenden zo nodig tegen de precieze situering van de hoogbouw in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan rechtsmiddelen kunnen aanwenden.

9. Den Daas stelt in verband met de vereiste ontsluiting van het wijzigingsgebied via de Boslaan het volgende. Deze ontsluiting zal leiden tot een overschrijding van de wettelijke geluidsnormen en derhalve tot een aanmerkelijke beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden in het wijzigingsgebied. Mede gelet hierop had de raad nader onderzoek moeten doen naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, aldus Den Daas.

9.1. Ingevolge artikel 28, lid 28.1.1, van de planregels is het college van burgemeester en wethouders bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wro ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd-5" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen – Gestapeld", "Wonen", "Tuin", "Verkeer", "Sport" en "Gemengd-4" onder de voorwaarden dat:

f. de bebouwing aan de Boslaan een afstand van 6 m moet aanhouden tot de grens van de bestemming "Verkeer";

g. het gebied met één ontsluitingsweg wordt ontsloten. De ontsluiting vindt plaats op de Boslaan. Deze ontsluitingsweg dient gesitueerd te worden parallel aan het bestemmingsvlak "Maatschappelijk" en voorzien te zijn van een fietspad dat aansluit op het fietspad langs de Kagertocht.

9.2. De Afdeling overweegt dat de raad bij het vaststellen van planregels een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In reactie op de zienswijze van Den Daas is de raad ingegaan op de door Den Daas voorgestelde gezamenlijke ontsluiting van de wijzigingsgebieden 3 en 4. De raad heeft gemotiveerd dat de voorgestelde gezamenlijke ontsluiting zou betekenen dat de gebieden worden ontsloten op de Kruisweg, terwijl dit niet wenselijk is vanwege de zeer nabijgelegen bestaande kruising Kruisweg-Boslaan. In het verweerschrift heeft de raad toegelicht dat dit een negatief effect zou hebben op de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid op de Kruisweg. Hieruit volgt dat de raad het door Den Daas in zijn zienswijze naar voren gebrachte alternatief, anders dan Den Daas stelt, heeft betrokken bij de vaststelling van het plan.

9.3. De Afdeling overweegt verder dat de raad in hetgeen Den Daas heeft aangevoerd in redelijkheid geen aanleiding behoefde te zien om wijzigingsgebied 3 te ontsluiten via de wijk Kalorama, ter plaatse van wijzigingsgebied 4, nu dit volgens de raad op dit moment niet wenselijk is omdat geen inzicht bestaat in de uitvoerbaarheid van een autobrug over de Kagertocht en evenmin in de gevolgen voor het woon- en leefklimaat in die

wijk. Hierbij betreft de Afdeling dat de raad als uitgangspunt hanteert om het verkeer zo snel mogelijk de wijken uit te geleiden en dat een ontsluiting via een andere wijk hierin niet past. De Boslaan is volgens de raad in het gemeentelijke Wegcategoriseringsplan – met welk gemeentelijk beleid de raad, anders dan Den Daas betoogt, bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moet houden – aangewezen als gebiedsontsluitingsweg zodat een ontsluiting via deze laan wel past in dit uitgangspunt.

9.4. Wat betreft de door Den Daas genoemde alternatieve ontsluiting richting de Weg om de Noord is ter zitting gebleken dat het wijzigingsgebied dan eveneens via de Boslaan moet worden ontsloten en dat dit derhalve geen alternatief is voor de in artikel 28, lid 28.1.1, onder g, van de planregels opgenomen ontsluitingswijze.

9.5. In de plantoelichting staat dat wijzigingsbevoegdheid 3 is opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van woningen. In het bij de plantoelichting gevoegde geluidonderzoek is op de grenzen van het wijzigingsgebied de geluidsbelasting in 2022 berekend. Ter zitting heeft de raad onweersproken gesteld dat bij deze berekeningen ervan is uitgegaan dat de verschillende projecten die al dan niet na wijziging mogelijk zijn gemaakt, zijn gerealiseerd. Vanwege het wegverkeer over de N201, Kruisweg en Boslaan is op de grenzen van het wijzigingsgebied een geluidsbelasting berekend van maximaal respectievelijk 49 dB en 64 dB. Uit de Wet geluidhinder volgt dat voor woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt en dat in dit geval een hogere waarde met een maximum van 63 dB kan worden verleend. Ter zitting heeft de raad in dit verband gesteld dat de woningen langs de Boslaan op een afstand van 6 m van de grens met de bestemming "Verkeer" moeten worden gerealiseerd en dat gelet op die afstand aannemelijk is dat de geluidsbelasting op de voorgevels niet meer dan 63 dB zal zijn, zodat een hogere waarde kan worden verleend. Weliswaar geldt een dergelijke afstandseis niet voor woningen langs de Kruisweg, maar de gestapelde woningbouw kan in het wijzigingsplan zodanig mogelijk worden gemaakt dat volgens de raad aannemelijk is dat ook ter plaatse van de gestapelde woningbouw de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan 63 dB en derhalve een hogere waarde kan worden verleend. Den Daas heeft het tegendeel niet aannemelijk gemaakt. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de Wet geluidhinder in de weg zal staan aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij betreft de Afdeling dat ingevolge artikel 28, lid 28.1.1, aanhef en onder n, van de planregels het college van burgemeester en wethouders slechts van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag maken indien uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van onder meer geluid.

10. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 5.3 alsnog te onderzoeken of het huidige gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden aan de

Kruisweg 879 en 881 in dit bestemmingsplan, anders dan onder het overgangsrecht, is toegestaan dan wel alsnog te motiveren waarom dit gebruik niet dient te worden toegestaan dan wel het besluit te wijzigen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, door dit gebruik alsnog toe te staan. In het laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

11. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

draagt de raad van de gemeente Haarlemmermeer op om binnen 12 weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 5.3 alsnog te onderzoeken of het huidige gebruik van de woningen, bijgebouwen en gronden aan de Kruisweg 879 en 881 in dit bestemmingsplan, anders dan onder het overgangsrecht, is toegestaan dan wel alsnog te motiveren waarom dit gebruik niet dient te worden toegestaan dan wel het besluit te wijzigen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, door dit gebruik alsnog toe te staan. In het laatste geval dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden;
- de Afdeling de uitkomst mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Priem, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

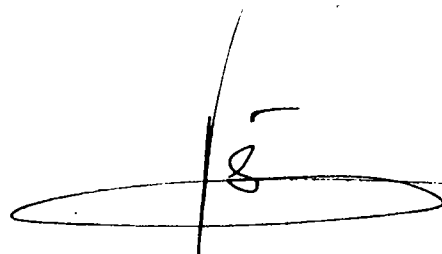
w.g. Priem
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 december 2012

559.

Verzonden: 27 december 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' with a horizontal line through it, and a small 'S' to the right.

mr. H.H.C. Visser