

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel en karakter van het bestemmingsplan	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Omschrijving van de aanpassingen	10
2.1	Beschrijving van de omissie	10
2.2	Beschrijving van de correctie	12
2.3	Gecorrigeerde regeling	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader en sectorale onderzoeken	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Economische uitvoerbaarheid	16
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Bijlage bij de toelichting		18
Bijlage 1	Werkexemplaar uiteindelijke set regels	20
Regels		22
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	24
Artikel 1	Begrippen	24
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	26
Artikel 2	Herziene regels	26
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 3	Slotregel	28



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2008 is het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008' vastgesteld. Dit plan bevat de juridische basis voor de herontwikkeling van het voormalige CSM terrein tot SugarCity. Vervolgens is in juli 2011 het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan halfweg West 2008' vastgesteld, ten behoeve van het mogelijk maken van een supermarkt.

Tegen het in 2008 vastgestelde plan is beroep ingediend en het plan is bij de rechterlijke toets overleefd. Wel zijn hangende het beroep afspraken met het Rijk gemaakt over aanpassingen in verband met externe veiligheidsaspecten wegens Schiphol. Deze zijn in het in januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Halfweg West 2008, 1e herziening' verwerkt. Hierbij is ook de voornoemde supermarkt direct in de regels opgenomen, waarmee werd beoogd de gevolgen van het wijzigingsplan direct in het bestemmingsplan na herziening te regelen. Voorts is deze 1e herziening gebruikt voor de verlenging van een perron van het nieuw te bouwen NS-station (Station Halfweg-Zwanenburg). Met de 1^e herziening is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de supermarkt, ex artikel 7 lid 3 van het bestemmingsplan Halfweg West 2008 komen te vervallen. De wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7 lid 2 van dat bestemmingsplan is nog steeds van kracht.

Inmiddels is gebleken dat de drie plannen niet eenduidig op elkaar aansluiten. De regeling uit het in 2008 vastgestelde plan uit artikel 7, lid 1 (de tabel met het toegestane programma binnen de gemengde bestemmingen) is door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gewijzigd. Deze gewijzigde regeling is momenteel niet goed in een juridische regeling of ruimtelijk plan vevat. Zie Hoofdstuk 2 voor een uitgebreide beschrijving van het bovenstaande.

Deze discrepantie is ongewenst, omdat hiermee onnodig onduidelijkheid en rechtsonzekerheid wordt veroorzaakt. In deze correctieve herziening is de regeling uit artikel 7, lid 1 aangepast en opgenomen, zodat de eerdere besluiten goed en eenduidig verwerkt zijn.

1.2 Doel en karakter van het bestemmingsplan

Doel

Het doel van dit plan is het vastleggen van een eenduidige regeling waarin de eerdere besluitvorming goed is verwerkt. Voorliggend plan 'repareert' het bepaalde in artikel 7, lid 1 van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Halfweg West 2008'. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, ook worden er geen nieuwe inhoudelijke elementen toegevoegd. Het betreft louter een juiste verwerking van eerdere besluitvorming.

Karakter

Dit bestemmingsplan zal een relatief eenvoudig karakter hebben omdat het doel zich beperkt tot het corrigeren van één regeling in het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008'. Het bestemmingsplan waarop deze correctieve herziening betrekking heeft is een zogenaamd analoog bestemmingsplan, wat dus niet SVBP 2008 of -2012 gecodeerd en digitaal raadpleegbaar is. Conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 8.1.2 onder 'b' zal deze herziening ook analoog vorm gegeven worden.

Zodoende bestaat dit bestemmingsplan uit een korte toelichting, drie regels en een verbeelding. In de toelichting wordt ingegaan op de aanleiding en de inhoud correctie. Verder komen heel beknopt de milieuaspecten en uitvoerbaarheid aan bod. De toelichting bevat verder nog een bijlage waarin een werkexemplaar is opgenomen dat de aangepaste regeling bevat, zodat duidelijk wordt wat de uiteindelijke regeling is.

Ook de regels zijn zeer beknopt, omdat deze feitelijk alleen een correctie van de eerdere regels bevatten. Verder bevatten deze de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' en een slotregel. De verbeelding ten slotte is een geconsolideerde versie van de verbeeldingen van de in het verleden vastgestelde plannen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Hier onder volgt een korte beschrijving van de drie bestemmingsplannen die de basis vormen van deze correctieve herziening. Hierbij komen alleen de onderdelen van deze plannen aan bod die relevant zijn voor dit plan.

Halfweg West 2008, vastgesteld 16 december 2008

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het CSM-terrein mogelijk. Voorts fungeert het plan als consoliderende regeling voor de bestaande functies grenzend aan het CSM-terrein. De invulling gaat uit van leisure, kantoren en detailhandel en krijgt de naam 'SugarCity'. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit de bestemmingen Gemengde Doeleinden 1, -2 en -3 (artikel 7). Binnen deze bestemmingen zijn kantoren, detailhandel, dienstverlening, bedrijven en leisure mogelijk, met een totaal maximum b.v.o. van 108.000 m². Dit aantal is gedifferentieerd naar de verschillende functies. Artikel 7 bevat tevens een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 4000 m² detailhandel in de vorm van een supermarkt en met dien verstande dat het totale aantal m² b.v.o. binnen de bestemming de eerder genoemde 108.000 m² niet overschrijdt.

Wijzigingsplan Halfweg West 2008, vastgesteld PM

Het wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid die hierboven beschreven is. In het plan is aangetoond dat aan alle wijzigingsregels is voldaan zodat de vestiging van de supermarkt met een b.v.o. van maximaal 4.000 m² juridisch-planologisch mogelijk is. Het wijzigingsplan is vervolgens gebruikt om een omgevingsvergunning te verlenen voor een supermarkt met een b.v.o. van 3.835 m².

Halfweg West 2008, 1e herziening, vastgesteld 29 mei 2012

De eerste partiële herziening heeft als doel een aantal zaken uit het wijzigingsplan te repareren waartegen beroep was aangetekend door het Rijk. Het beroep dat betrekking had op de doorwerking van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, is vanwege deze herziening ingetrokken. De reparatie bestaat uit het beperken van het areaal kantoorfuncties en verder is onder andere de voornoemde supermarkt opgenomen in dit plan voor een omvang van maximaal 4.000 m² b.v.o. Daarmee is de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7 lid 3 van het bestemmingsplan komen te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de aanpassing of reparatie nader toegelicht. Hoofdstuk drie bevat de toetsing aan de relevante beleidskaders en hoofdstuk vier beschrijft de uitvoerbaarheid. De bijlage in de toelichting bevat een werkexemplaar van de uiteindelijke set regels. Hierna volgen de regels en ten slotte de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de aanpassingen

2.1 Beschrijving van de omissie

In het bestemmingsplan Halfweg West 2008 zijn in hoofdstuk 2, artikel 7, de algemene regels met betrekking tot de bestemmingen opgenomen. Deze regels hebben betrekking op de bestemmingen Gemengde Doeleinden I, -II en -III. De gemengde bestemmingen beslaan na de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Spoorwegdoeleinden het grootste gedeelte van het plangebied. Zie figuur 2.1 voor een fragment van de plankaart.



figuur 2.1: uitsnede plankaart Halfweg West 2008

Binnen de drie gemengde bestemmingen zijn diverse functies mogelijk, welke zijn opgenomen in de tabel bij lid 1 van artikel 7. Voor elke functie is aangeduid hoeveel m² b.v.o. van de betreffende functie is toegestaan. Zie tabel 2.2.

doeleind	bedrijfsvloeroppervlak
kantoren	29.000 m ²
detailhandel en publiekgerichte dienstverlening	21.500 m ²
horeca	20.100 m ²
bioscoop	18.500 m ²
casino	1.400 m ²
sport- en spelvoorzieningen	7.500 m ²
bedrijven	10.000 m ²
totale bedrijfsvloeroppervlakte	108.000 m ²

tabel 2.2: oorspronkelijke tabel met toegestane functies- en bedrijfsvloeroppervlaktes.

In de artikelen 8 (Gemengde Doeleinden I) en 9 (Gemengde Doeleinden II) is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat ten hoogste 250 m² detailhandel in etenswaren is toegestaan. Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden III is detailhandel niet toegestaan.

In artikel 7, lid 3 is voorts een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een supermarkt (detailhandel in etenswaren) opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Wijzigingsbevoegdheid supermarkt

3. *Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om detailhandel in levensmiddelen met een groter bedrijfsvloeroppervlak dan 250 m² toe te staan, waarbij geldt dat:*
- d. *toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de gronden met de bestemmingen GD I, GD II en GD III;*
 - e. *de bouwregels van de genoemde bestemmingsregels en de aanduidingen op de kaart in acht worden genomen;*
 - f. *het bedrijfsvloeroppervlak van de supermarkt ten hoogste 4.000 m² bedraagt;*
 - g. *het bedrijfsvloeroppervlak van de supermarkt in mindering wordt gebracht op het bedrijfsvloeroppervlak van een of meer in lid 1 genoemde doeleind(en);*
 - h. *toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot een overschrijding van het totale toegelaten bedrijfsvloeroppervlak van 108.000 m²;*
 - i. *aangetoond wordt dat ten behoeve van de supermarkt wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*
 - j. *aangetoond wordt dat voorzien is in een voldoende verkeersontsluiting van de supermarkt;*
 - k. *toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid slechts is toegestaan indien voldaan wordt aan de op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldende veiligheidsafstanden voor het persoonsgebonden risico vanwege het op de kaart aangegeven vulpunt lpg;*
 - l. *verantwoord wordt dat het groepsrisico vanwege luchtverkeer voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

Om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is het *Wijzigingsplan Halfweg West 2008* opgesteld. In dit wijzigingsplan is aangetoond dat aan alle wijzigingsregels is voldaan. Bij de toetsing aan de wijzigingsregels in paragraaf 2.2.2 van de toelichting is bij de toetsing van sub 'g' is het volgende opgenomen:

g) het oppervlak van 4.000 m² wordt in mindering gebracht op het oppervlak voor kantoren;

Dit impliceert dat de tabel uit artikel 7, lid 1 van het bestemmingsplan *Halfweg West 2008*, wijzigt. Dit is slechts ten dele teruggekomen in de regels van het *Wijzigingsplan Halfweg West 2008*. De regels van van dit plan (artikel 2) luiden namelijk als volgt:

Artikel 2 Regels

- 1. *Binnen de bestemmingen GD I en GD II van het bestemmingsplan Halfweg West 2008 is, met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7 lid 3 van dit bestemmingsplan, een supermarkt toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 4.000 m², met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid amusementsbedrijf'.*
- 2. *In artikel 7 lid 1 wordt het maximum bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publieksgerichte dienstverlening gewijzigd in 25.000 m².*
- 3. *De regels van het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008' zijn voor het overige van toepassing op dit plan.*

De feitelijke omissie is tweeledig:

- in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan *Halfweg West 2008* is onder 'g' bepaald dat de 4000 m² van de supermarkt in mindering wordt gebracht op op één van de andere activiteiten die zijn genoemd in de tabel uit artikel 7, lid 1 van dat plan. In de toelichting van het *Wijzigingsplan Halfweg West 2008* staat dat aan deze regel voldaan is. Dit is echter niet opgenomen in de regels van dat bestemmingsplan;
- in sub 'b' is bepaald dat het maximum bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publiekgerichte dienstverlening wordt gewijzigd in 25.000 m² door de realisatie van de supermarkt. Dit is onjuist. Tabel artikel 7, lid 1, bestemmingsplan *Halfweg West 2008* bepaald dat er 21.500 m² aan deze functies is toegestaan. Door de realisatie van de supermarkt komt hier 4000 m² bij, zodat het totaal 25.500 m² moet bedragen, in plaats van 25.000 m².

De omissies komen voort uit het wijzigingsplan, maar werken door in het bestemmingsplan *Halfweg West 2008, 1e herziening, vastgesteld 29 mei 2012*.

2.2 Beschrijving van de correctie

Om een eenduidige regeling te verkrijgen is besloten een correctieve herziening te maken die alle drie de plannen 'overlapt'. Om zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen is in Bijlage 1 een werkexemplaar voor de uiteindelijke, complete set regels opgenomen. Hier onder is aangegeven hoe de omissies in het wijzigingsplan en de 1e partiële herziening gecorrigeerd worden.

Artikel 7 (Algemene regels met betrekking tot de bestemmingen) wordt als volgt gewijzigd:

De tabel in lid 1 wordt zodanig aangepast dat het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren 25.000 m² bedraagt en het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publiekgerichte dienstverlening 25.500 m² bedraagt.

2.3 Gecorrigeerde regeling

Wanneer dit bestemmingsplan in werking is getreden is de tabel uit artikel 7, lid 1 van het bestemmingsplan *Halfweg West 2008* als volgt gewijzigd:

doeleind	bedrijfsvloeroppervlak
kantoren	29.000 25.000 m ²
detailhandel en publiekgerichte dienstverlening	21.500 25.500 m ²
horeca	20.100 m ²
bioscoop	18.500 m ²
casino	1.400 m ²
sport- en spelvoorzieningen	7.500 m ²
bedrijven	10.000 m ²
totale bedrijfsvloeroppervlakte	108.000 m ²

De uiteindelijke totale set regels is opgenomen in het werkexemplaar in Bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en sectorale onderzoeken

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ook wordt er niets gewijzigd aan het planologische regime uit het bestemmingsplan Halfweg West 2008, het wijzigingsplan Halfweg West 2008 en het bestemmingsplan Halfweg West 2008, 1e partiële herziening. Voorliggend plan betreft een correctie van een omissie uit deze plannen.

Onderzoek naar de relevante beleidskaders en milieuaspecten kan daarom achterwege blijven. Het onderzoek uit deze drie plannen is onverminderd van toepassing op voorliggend plan. Ten aanzien van de relevante beleidskaders en milieuaspecten wordt dit plan dan ook uitvoerbaar geacht.

Dit bestemmingsplan is een correctieve herziening, bedoeld om eerder genomen besluiten beter op elkaar af te stemmen. De genoemde 3 besluiten (bestemmingsplan, wijzigingsplan en 1^e herziening) zijn inmiddels onherroepelijk, zodat van de juridische houdbaarheid van deze besluiten uit kan worden gegaan. Omdat de correctieve herziening niet leidt tot nieuwe ruimtelijke effecten, maar slechts is gericht op een eenduidige toepassing van de eerdere besluiten vanwege het belang van rechtszekerheid, is naar de mening van de gemeenteraad het belang van een goede ruimtelijke ordening gediend met de vaststelling van deze correctieve herziening.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en voorziet derhalve niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Ook wordt er niets inhoudelijk gewijzigd aan het planologische regime uit het bestemmingsplan Halfweg West 2008, het wijzigingsplan Halfweg West 2008 en het bestemmingsplan Halfweg West 2008, 1e partiële herziening. Voorliggend plan betreft een correctie van een omissie uit deze plannen.

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan daarom achterwege blijven. De economische uitvoerbaarheid is reeds aangetoond in de drie plannen. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt dit plan dan ook uitvoerbaar geacht. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in 6.12 lid 1 Wro. De gemeenteraad zal daarom besluiten om tezamen met dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het feit dat geen nieuw planologisch regime in het leven wordt geroepen en het slechts gaat om een correctie van een omissie in de 1e partiële herziening, wordt het bestemmingsplan zonder toepassing van afdeling 3.4 Awb voorbereid. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn staat beroep open voor belanghebbenden.