

**VERSLAG VAN DE SESSIE VAN DE RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER
OP DONDERDAG 20 JUNI 2024**

Onderwerp: Hoorzitting RV Bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 583 ca en bijbehorende Stap-3-besluit en beeldkwaliteitsplan (11013411)

Voorzitter: dhr. T.M. Blom

De leden: dhr. M. Achterbergh-Copier, dhr. S. Blanckstein, dhr. P.J. Boerman, mw. Y.M.G. Bouwhuis, mw. J.M. Hup, dhr. C.L. Klaassen, mw. G. Knikker, mw. A.P. Maat, mw. S. van de Meeberg, mw. A.N. Mees-Marhe, dhr. A. Salhi, dhr. R. Staal, dhr. P.M. Vermeulen

Griffier: mw. H. Khairouni

Portefeuillehouders: mw. M.H. Ruigrok

Insprekers: dhr. D.W. Giltay Veth, dhr. T. de Boer, mw. L. van den Brink

De VOORZITTER: Goedemiddag, dames en heren, we zitten hier bij de hoorzitting over het raadsvoorstel Bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 583 ca en het bijbehorende Stap-3-besluit en beeldkwaliteitsplan. Vandaag zijn zes zienswijzen ingediend op dit raadsvoorstel en vandaag zijn er drie personen aanwezig om hun zienswijze mondeling toe te lichten. U krijgt van mij vijf minuten de tijd en na afloop is er gelegenheid voor de leden van de raad tot het stellen van vragen. Ik wil graag mr. D.W. Giltay Veth naar voren roepen van KoetzierPoiesz Advocaten. Als u links naast mij plaats wilt nemen? U spreekt namens onder andere FG Governors & Engine Parts bv.

De heer GILTAY VETH: Geachte wethouders, geachte leden van de raad. Bij deze maak ik graag gebruik van de geboden gelegenheid om in te spreken. Ik doe dit namens cliënte FG Governors & Engine Parts bv, gevestigd aan de Wijkmeerstraat 48 te Hoofddorp. De directeur zit daar, met dat blauwe jasje.

De door FG Governors ingediende zienswijze had een belangrijk doel: het college definitief laten erkennen dat zij anno 2023 en 2024 een ander, lees ruimer, beleid voert ten opzichte van toepassing van de milieuregels op bedrijventerrein Hoofddorp-Noord.

FG Governors probeert zelf al sinds enige jaren een bedrijfswoning en twee appartementen te creëren op Hoofddorp-Noord, boven haar bedrijfsvestigingen. Maar de gemeente werkt helaas niet mee...

Bij iedere aanvraag omgevingsvergunning 'Wonen' van cliënte stelt het college dat de locaties van FG Governors ongeschikt zouden zijn, alleen al omdat de omliggende bedrijven met milieucategorie 3.1 het wonen in de nabijheid onmogelijk zouden maken. Voor uw wetenschap: milieucategorie 3.1 betekent dat de afstand tussen perceelsgrens bedrijf en woning/woonwijk minimaal 30 meter moet zijn, in een gemengd gebied. Gemengd gebied, dat is bedrijventerrein Hoofddorp-Noord. Zowel bij Project Beetslaan, dat zijn 40 woningen van Ymere, als bij het huidige bestemmingsplan Hoofdweg 583 ca, zullen echter woningen gebouwd worden en dan ruim binnen deze 30 meter van bedrijven. Sterker nog, de woningen voor Nieuwe Noord staan op enkele meters van bijvoorbeeld het pand van de Wijnzaak op Wijkmeerstraat 35 en diens burens, nummers 33 en lager. Die panden hebben een milieucategorie 3.1, dus normaal gesproken is bouwen binnen 30 meter onmogelijk.

Bijlage 6.13 van het bestemmingsplan handelt over deze milieuzonering. Uit dit rapport, en dan specifiek dat stukje Wijkmeerstraat, nummers 23-35, blijkt dat het college nu simpelweg categorieën 3.1. terugzet naar categorie 1 of 2, dus afstand tot woningen 10 meter of zelfs minder, tot een 1 meter. Zo

kan ik het ook, zeg ik dan, eerst jarenlang stug de geldende categorieën aanhangen, maar als het uitkomt deze zo aan de kant schuiven...

Prachtig, maar waarom hoeft dit beleid niet te gelden voor FG Governors? Ik wijs op de zienswijze van KoetzierPoiesz Advocaten, waar de suggestie werd gedaan niet alleen de milieuregels te versoepelen, doch ook te denken aan tijdelijke omgevingsvergunningen voor wonen. Ik vul daarbij aan dat FG Governors dan vooral denkt aan woonruimte boven bedrijven voor jongeren. De raad lijkt zich hier zelf vast te hebben getekend aan de eigen Ontwikkelstrategie, vastgesteld op 3 oktober 2019. De raad streefde toen naar 'aaneengesloten woningbouw'. Een mooi streven, maar ondertussen leven we in 2024 en is de woningnood onder jongeren enorm. Grote projecten betekenen ook grote vertragingen... ik wijs even op Badhoevedorp, een ander project. Ze zijn u bekend als raad. Alles is mislukt tot nu toe. Dan wordt het tijd het beleid ook hier te wijzigen. Dus wel, en desnoods tijdelijk, woonruimte creëren voor jongeren uit de Haarlemmermeer op Hoofddorp-Noord, het bedrijventerrein. Waarbij nog bijkomend speelt dat er bij het omzetten van een ruimte boven een bedrijf tot een tijdelijke woning niet of nauwelijks stikstof wordt geproduceerd. In ieder geval veel minder stikstof dan bij de door Dura Vermeer te Hoofddorp te realiseren Camden Town ontwikkeling met 563 studentenwoningen. Voor wie wordt dat ontwikkeld? Ik citeer de site: Studenten van Amsterdamse Onderwijsinstellingen. En tja, dan staat er ook nog 'als er dan ooit minder studenten zijn – ik weet niet wanneer dat is – dan pas komen de Haarlemmermeerse jongeren, hopelijk, aan de beurt.

Ik kom tot een slot, eigenlijk een oproep aan de gemeenteraad en het college om met spoed: A. Te onderzoeken of er jongeren zijn die categorie 1, 2 of 3.1 wel om zich heen dulden en dan ook vragen wat ze juist aantrekkelijk vinden van wonen op bedrijventerrein Hoofddorp-Noord; gemengd terrein, sportschool, café, coffeshop, alles is daar aanwezig. B. Te onderzoeken wat de schade kan zijn voor jongeren om in de nabijheid van een 1, 2 of 3.1 categorie-bedrijf te wonen. Is daar al eens onderzoek naar gedaan? Is dat bekend? Nee, naar mijn weten niet. C. Te onderzoeken de mogelijkheid van het verlenen van tijdelijke omgevingsvergunningen Wonen voor bedrijfspanden op Hoofddorp-Noord.

Dank voor uw aandacht.

De VOORZITTER: Dank u wel mijnheer Giltay Veth. Zijn er nog... O, we zijn binnen de tijd, heel goed. Zijn er nog vragen vanuit de raad? Mevrouw Bouwhuis.

Mevrouw BOUWHUIS: Ja, bedankt voor het inspreken, mijnheer Giltay Veth. Ik hoorde u dus zeggen dat het college zich niet meer aan de milieucategorieën gaat houden op het bedrijventerrein Hoofddorp-Noord?

De heer GILTAY VETH: Mag ik?

De VOORZITTER: Ja hoor.

De heer GILTAY VETH: Wij zien dat wij bij de Beetslaan, dat project van veertig, de enigen waren die een zienswijze hadden ingediend. Er waren geen anderen. De omliggende bedrijven wisten het misschien niet eens, maar daar worden de categorie 3.1, als ze er zijn, verlaagd naar 2. Ook daar worden woningen, op dat project Beetslaan, waar vroeger oude woninkjes stonden, verder naar achter geplaatst, dicht bij de bedrijven. Dat is dan geen probleem, want dan komt men met maatwerkoplossingen. Maar ik blijf erbij, het woord maatwerkoplossing heeft FG Governors nooit gehoord van de gemeente. Het is allemaal heel rigide wat wij de afgelopen vier jaar horen. Het verbaast ons enorm dat nu bij zowel het project Hoofddorp-Noord, het nieuwe Noord, als bij de Beetslaan, het college heel makkelijk zegt 'we gaan het beleid even ombuigen'. Wij mochten ook geen beroep doen op beleid totdat er beleid zou zijn vanuit het bestemmingsplan, vandaar dat we willen dat het wel wordt vastgesteld.

De VOORZITTER: Is dat duidelijk, mevrouw Bouwhuis?

Mevrouw BOUWHUIS: Ja, de vraag is beantwoord, maar dan heb ik nog even een vraag. Even kort samengevat. Waarom vindt u dan dat de gemeente meer tijdelijke vergunningen wonen moet verstrekken op Hoofddorp-Noord, specifiek?

De heer GILTAY VETH: Dat lijkt me... Het is altijd mooi als je niet alleen voor je eigen belang praat. Mensen praten hier natuurlijk vaak vanuit het eigenbelang, maar het is gewoon het belang van de jongeren in Haarlemmermeer. Ik heb ook een zoon die nog thuis woont, er is gewoon geen woonruimte. Dus ik zeg dan, dat heb ik ook eerder informeel gezegd, tegen de gemeente 'ga eens creatiever denken, binnen die regels, ga nadenken'. Als we heel makkelijk een migrantenhotel neerzetten op Spoorzicht in Nieuw-Vennep – binnen zes weken was de vergunning verleend – en daar wonen nog steeds veertig arbeidsmigranten, hartstikke goed, waarom dan niet hetzelfde doen voor jongeren? Waarom komen die jongeren achteraan? Van het hele project van Camden Town snap ik eigenlijk persoonlijk helemaal niets. Jongeren schreeuwen om woonruimte, we zetten er 563 eenheden neer en dan geven we de voorkeur aan Amsterdamse studenten? Dan denk ik 'ik kan het niet meer volgen, ik weet niet uit welk beleid dat komt'.

De VOORZITTER: Dank u wel. Ik wil toch nog even opmerken dat wij niet voor onszelf hier bezig zijn. We zijn hier voor de gemeenschap van de Haarlemmermeer aan het praten. Wij komen niet voor onze eigen belangen op hier. Mijnheer Sidali, gaat uw gang.

De heer SIDALI: Ik wil daar toch nog eventjes op doorgaan. Ik vind het jammer dat mijnheer toch even de Amsterdamse studenten erbij haalt? Want bent u het met me eens dat er een verschil is tussen Amsterdamse studenten en Amsterdamse jongeren? Mijn dochter is hier geboren en studeert in Amsterdam. Het is een Amsterdamse student, maar ze is hier geboren, hier opgegroeid en ze maakt ook kans op die woningen. Dus vindt u het nu echt nodig om dit op deze manier uit te spreken?

De heer GILTAY VETH: Nee, dat ben ik met u eens.

De VOORZITTER: Dat was een vraag.

De heer GILTAY VETH: Nee, ik ben het met u eens. Uw dochter is gewoon een jongere. Ze is hier geboren. Ze verdient een woning. Punt, klaar, uit, helemaal helder. Alleen als ik – ik ben heel flauw – afga op de tekst die officieel op die website staat, daar moet ik van uitgaan, staat het daar dan wel heel ongelukkig opgeschreven. Dan denk ik 'let ook daarop gemeente, je hebt die vergunning ook verleend daarvoor, maar de nazorg is niet dusdanig dat de teksten ook goed zijn'. Ik begrijp het dan verkeerd. Mijn idee is dan dat daar mensen komen die in Amsterdam geboren zijn en daar ook wonen en dan toch maar in Hoofddorp gaan wonen, in Camden Town.

De VOORZITTER: Dank u wel. Dan gaan we nu naar D66.

Mevrouw VAN DE MEEBERG: Dank u wel, ik wil het even niet over mijn kinderen hebben momenteel maar over de hoorzitting waar we het vandaag over hebben. Ik hoor iets over de verandering van de milieucategorie ter plaatse. Ik lees ook iets over een GGD-advies over gezondheid. Misschien stel ik u een vraag waarvan u denkt 'waarom weet u dat niet?' Er zitten ontzettend veel bijlagen bij dit raadsvoorstel en dat maakt het af en toe wat lastig om iets heel snel op te zoeken. Ik ben benieuwd of u iets meer kunt vertellen over de verandering van de milieucategorie. Is daarover iets van duidelijkheid

naar u toe gekomen vanuit de gemeente over hoe en waarom dat is gebeurd? Kunt u daar iets meer over vertellen?

De VOORZITTER: De heer Giltay Veth.

De heer GILTAY VETH: Dat staat in nummer – ik heb het al even genoemd, ook voor jullie gemak – 6.13. Dat is bijlage 6.13 die gaat over milieuzones. Daar zie je de verantwoording van het college om die milieuzones zagezegd te buigen. Vroeger, tot een paar jaar geleden, was een milieucategorie 3.1 een 3.1, dus niet binnen 30 meter een woning. Dat was heilig. Nu zegt de gemeente, en ze verwijzen daarbij naar de VNG, 'we gaan meer feitelijk kijken wat het gebruik is'. De mijnheer van de wijnzaak is hier ook geloof ik. De wijnzaak heeft niet echt zware industrie, dus zeggen ze 'het is een 3.1 categorie, maar feitelijk', zo zegt het college nu, heel actueel, 'moeten we daar tegenaan kunnen bouwen tot een meter of twee meter, want eigenlijk is het een categorie 0 of 1'. Dus een heel lage categorie waarbij die afstand veel korter is. Dat is het interessante, nu gebeurt dus ook hetzelfde bij de Beetslaan en hier. Ik zie een verschuiving van het beleid van het college. Alleen is het hier jammer dat het bestemmingsplan heel lang is blijven liggen, dus als wij er een beroep op willen doen, moet er op zijn minst een bestemmingsplan zijn vastgesteld. Anders is het geen vastgesteld beleid.

De VOORZITTER: Dank u wel, bent u tevreden met dit antwoord? Of heeft u nog een verduidelijkende vraag?

Mevrouw VAN DE MEEBERG: Ja, ik ben in principe tevreden met het besluit, maar ik hoor zeggen dat de milieucategorie is gegeven en vervolgens is gekeken naar 'wat is daadwerkelijk het gebruik en past die milieucategorie dan nog wel?' en op basis daarvan is besloten om die milieucategorie aan te passen. Zeg ik dat goed?

De heer GILTAY VETH: De milieucategorie wordt niet aangepast. Maar men zegt 'je kan er wel tegenaan gaan wonen'. De milieucategorieën zijn onderzocht, dat kunt u in dat rapport ook lezen. Dat zijn die 3.1's. Dat is dan het rijtje waar ook Wencor Group zit en de wijnzaak, dat Wijkermeerstraatstukje. Maar men zegt dus 'we zien die categorie 3.1, dus formeel kan het niet, maar feitelijk gaan we daar een uitzondering op maken en gaan we daar dichterbij zitten'. Dat betekent dat als straks de wijnzaak zijn zaak zou verkopen en er iemand met een machinehandel in komt, die zegt 'ik heb een 3.1', de gemeente zegt 'eh, beurt voorbij, je kunt er alleen maar een winkeltje in beginnen'. Dat is wat erachter ligt. Dat is hetzelfde bij de Beetslaan met de garages die eromheen zitten, aan de bovenkant zeg maar, dat Graftermeerstraatstukje. Dat is hetzelfde verhaal. Wij vinden de transitie naar wonen op zich prima want dat is de bedoeling van het hele Hoofddorp-Noord, maar dat moet dan wel consequent worden gedaan. Laat dan in godsnaam alleen die grote bloksgewijze woningbouw los. Ik wijs echt de gemeenteraad op Badhoevedorp waar het met twee procedures bij de Raad van State faliekant mis is gelopen en ook bij andere projecten.

De VOORZITTER: Laten we ons beperken tot dit bestemmingsplan, dat lijkt me al ingewikkeld genoeg. Mevrouw Van de Meeberg, is dat voldoende? Zijn er nog andere vragen? Nee, dan wil ik u graag bedanken mijnheer Giltay Veth voor uw uitgebreide toelichting. Dan vraag ik nu de tweede inspreker naar voren en dat is Tjeerd de Boer, die spreekt namens Duijnstede Beheer bv). Gaat uw gang.

De heer DE BOER: Dank u wel. Geachte leden van de gemeenteraad, mijn naam is Tjeerd de Boer en ik spreek vandaag namens Duijnstede Beheer bv met betrekking tot de ontwikkelmogelijkheden van het perceel aan de Wijkermeerstraat 23-27 ten gevolge van de toekomstige groene zone die over het perceel aan de Debbemeerstraat 7-9 is gepland en de omschrijving 'bloksgewijs ontwikkelen'.

Wij hebben aangegeven dat het plan van de gemeente om een groene zone over dit buurperceel te laten lopen, ernstige gevolgen heeft voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie. Door deze groene zone te plaatsen, wordt het perceel aan de Debbemeerstraat 7-9 in feite waardeloos gemaakt voor toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent dat het onmogelijk is om toekomstige, benodigde opbrengsten op deze locatie te genereren.

Daarnaast wil ik graag de, als zodanig omschreven, eis van de gemeente om bloksgewijs te ontwikkelen onder de aandacht brengen. Hoewel we begrijpen dat deze eis bedoeld is om een gestructureerde en samenhangende ontwikkeling te bevorderen, hebben we tot op heden geen duidelijke toelichting ontvangen over hoe dit precies geïnterpreteerd dient te worden. Het gebrek aan concrete richtlijnen zorgt voor onzekerheid en belemmert ons vermogen om effectieve en conforme ontwikkelingsplannen op te stellen.

Het is begrijpelijk dat de gemeente streeft naar vergroening en duurzame ruimtelijke ordening. Echter, het is cruciaal om ook rekening te houden met de impact op bestaande eigendommen en hun potentiële economische waarde. De geplande groene zone en het bloksgewijs ontwikkelen beperken en blokkeren toekomstige kansen voor ontwikkeling en/of transformatie van het perceel aan de Wijkermeerstraat 23-27. Wij verzoeken de gemeenteraad daarom dringend om duidelijkheid te verschaffen over de interpretatie van bloksgewijze ontwikkeling. Het is van groot belang dat er een evenwichtige oplossing wordt gevonden die zowel de groene ambities van de gemeente, als de economische belangen van de perceeleigenaren respecteert.

Dank u wel voor uw aandacht en ik hoop dat u onze zorgen in overweging zult nemen.

De VOORZITTER: Dank u wel, mijnheer De Boer. Zijn er nog vragen voor mijnheer De Boer? U was duidelijk. Dank u wel. Dan vraag ik de derde spreker naar voren te komen, mevrouw Lena van den Brink van Pact advocaten. Zij spreekt namens de heer Nelissen en nog een heer Nelissen en mevrouw Mortel en de besloten vennootschap Nelson Onroerend Goed bv. Aan u het woord.

Mevrouw VAN DEN BRINK: Geachte raadsleden. Ik zit hier inderdaad namens de heren Nelissen en Nelson Onroerend Goed bv, eigenaren van de percelen aan de Wijkermeerstraat 32-40. Deze percelen zijn schuin tegenover het plangebied gelegen. Vandaag wil ik eigenlijk alleen van de gelegenheid gebruik maken om aan te geven dat in de zienswijze namens cliënten is verzocht om in overleg te treden over de verschillende initiatieven die zij ook in procedure hebben gebracht om tot ontwikkeling van hun percelen te komen. Tot op heden hebben zij daarop steeds nul op het rekest gekregen. In de nota van zienswijzen is daarover alleen aangegeven, of als reactie gegeven dat niet wordt meegewerkt aan losse ontwikkelingen die geheel omgeven zijn door zittende bedrijven. Cliënten willen vandaag graag dat ik benadruk dat het hier niet gaat om een kleine ontwikkeling maar juist om een relatief omvangrijke ontwikkeling die cliënten beogen. Er zijn ook al verschillende scenario's in procedure gebracht door cliënten waarbij de omvang uiteenloopt tussen 63 en 142 woningen. Ook verschillende scenario's zijn dus in procedure gebracht door cliënten om tot ontwikkeling van hun percelen te komen. Het gaat om scenario's waarin sprake is van grondgebonden woningen, villa's en appartementen, met parkeren onder het hoofdgebouw.

Concluderend. Het gaat dus niet slechts om enkele woningen en de percelen van cliënten zijn ook niet geheel omgeven door de zittende bedrijven, maar vinden wel enigszins aansluiting bij het plangebied. Dus wij begrijpen natuurlijk dat dit punt op zichzelf niet van invloed is op het voorliggende plan, maar cliënten menen wel dat hun plannen niet of onvoldoende in beraad zijn genomen en verzoeken dus dit alsnog te doen. De oproep is dus om hierover alsnog in overleg te treden. Dat is wat ik vandaag namens cliënten wil meegeven.

De VOORZITTER: De vraag is duidelijk overgebracht naar de raad, en die zal hem proberen over te brengen naar de wethouder. Dat zal wel lukken denk ik. Zijn er nog vragen? Geen vragen. U was

duidelijk dan. Tot slot is er nog een schriftelijke bijdrage van de heer Lindeman, deze staat in iBabs. Dan concludeer ik dat u de insprekers heeft gehoord. De sessie voor bespreking van dit raadsvoorstel staat ingepland maar maakt deel uit van de agenda van 27 juni 2024. Deze agenda wordt later vandaag vastgesteld. Stemmingen over dit raadsvoorstel worden voorzien op 4 juli a.s.