



Hoofddorp Hoofdweg 662B

Bestemmingsplan - november 2019

Toelichting



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Doel en planvorm	4
1.4	Geldend bestemmingsplan en regelingen.....	4
1.5	Planproces	5
1.6	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	6
3	Beleid en regelgeving	7
3.1	Beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016.....	7
4	Nieuwe situatie	8
5	Onderzoek en beperkingen.....	10
5.1	Milieueffectrapportage	10
5.2	Overig	10
6	Uitvoerbaarheid	11
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	11
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	11
7	Juridische aspecten	12
7.1	Opzet regels en verbeelding	12
7.2	Inleidende regels	12
7.3	Algemene regels	12
7.4	Overgangs- en slotregels	12
7.5	Handhaafbaarheid	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hoofdweg 662B is momenteel een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd. Met de eigenaar van het verkooppunt is overeengekomen dat het verkooppunt verplaatst zal worden naar een nieuwe locatie op de hoek van de Spoorlaan en de Bennebroekerweg aan de zuidzijde van Hoofddorp. Deze verplaatsing is inmiddels planologisch-juridisch mogelijk gemaakt met het wijzigingsplan “Hoofddorp Graan voor Visch Zuid 1^e wijziging”.

Dit bestemmingsplan verzekert dat er ter plaatse van de Hoofdweg 662B geen verkooppunt voor motorbrandstoffen meer planologisch-juridisch mogelijk is omdat het verkooppunt verplaatst wordt. Dit draagt bij aan de gewenste ontwikkeling om ter plaatse woningbouw te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft als adres Hoofdweg 662B. Het verkooppunt voor motorbrandstoffen is echter het eenvoudigst te bereiken via de Burgemeester Pabstlaan. Het plangebied bevindt zich tussen de garage gelegen aan de Hoofdweg, een broodjesshop en enkele woningen aan de Draverslaan.



Figuur 1.1: ligging plangebied

1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan (Hoofddorp Hoofdweg 662B en NL.IMRO.0394.BPGhoofdw662B-B001) is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Het bestemmingsplan betreft een zogenaamde partiële herziening van het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost zoals de gemeenteraad van Haarlemmermeer dat vaststelde op 24 mei 2012. Met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan blijft het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” rechtskracht houden.

1.4 Geldend bestemmingsplan en regelingen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Onherroepelijk
Hoofddorp Oost	24-05-2012	05-06-2013
Parapluplan parkeerregels	04-10-2018	01-01-2019

Tabel 1.1: geldende bestemmingsplannen

Deze bestemmingsplannen behouden hun rechtskracht. Het bestemmingsplan Hoofddorp Hoofdweg 662B past uitsluitend de verbeelding van het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” aan voor zover het de mogelijkheid om motorbrandstoffen zonder LPG te verkopen binnen het plangebied betreft.

In het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijf - Garage’. Ook gelden ter plaatse de gebiedsaanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’ en de functieaanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg’.



Figuur 1.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Hoofddorp Oost”

De maximum bouwhoogte ter plaatse is 8 meter. De gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' maakt het mogelijk om na wijziging van het bestemmingsplan woningbouw toe te staan.

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en de Veiligheidsregio Kennemerland. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

2 Beschrijving huidige situatie

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is er aan de Hoofdweg 662B in Hoofddorp een verkooppunt voor motorbrandstoffen in functie. Bij het tankstation kunnen motorbrandstoffen met uitzondering van LPG getankt worden. Boven de vulpunten is een overkapping aanwezig.



Figuur 2.1: het verkooppunt voor motorbrandstoffen gezien vanaf de Burgemeester Pabstlaan

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Beleidsnota commerciële voorzieningen** **Haarlemmermeer 2016**

De beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016 heeft als doel om voorwaarden te scheppen voor privaat gefinancierde en geëxploiteerde voorzieningen. Het beleid biedt duidelijkheid en zekerheid aan private investeerders in winkels en andere commerciële voorzieningen en draagt bij aan het behouden en versterken van het woon- en leefklimaat in Haarlemmermeer.

Het beleid focust onder andere op het geven van passende vestigingsvoorwaarden voor zowel binnen als buiten de bestaande voorzieningenstructuur. Specifiek voor verkooppunten voor motorbrandstoffen staat in het beleid dat verplaatsingen uit woonwijken en kernen daarvan naar een aantal door de gemeenteraad vastgestelde hervestigingslocaties waar mogelijk worden gefaciliteerd. Dit om de leefomgeving te verbeteren en/of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het niet langer mogelijk maken van de verkoop van motorbrandstoffen aan de Hoofdweg 662B voldoet aan dit beleid.

4 Nieuwe situatie

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch niet langer mogelijk om (met inachtneming van het overgangsrecht, zie daarover paragraaf 7.4 van deze toelichting) binnen het plangebied motorbrandstoffen te verkopen. Daartoe wordt op de verbeelding de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' verwijderd. Hierdoor zijn er binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Hoofddorp Oost" zoals de gemeenteraad van Haarlemmermeer dat vaststelde op 24 mei 2012 geen verkooppunten voor motorbrandstoffen (meer) toegestaan.

De gebruiksmogelijkheden worden bepaald door de bestemming 'Bedrijf - Garage'. Binnen het plangebied zijn onder meer een garagebedrijf (waaronder begrepen wasinstallaties) toegestaan. Ook zijn diverse bedrijfsactiviteiten mogelijk als de milieucategorie van de activiteit past binnen de regels van het bestemmingsplan. Ook nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen het plangebied. Bijbehorende kantoren, verhardingen, parkeermogelijkheden, groen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn ook toegestaan.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' maakt het mogelijk om de bestemming van het plangebied te wijzigen om woningbouw mogelijk te maken. De omvang van de gebiedsaanduiding is groter dan het plangebied van het bestemmingsplan "Hoofddorp Hoofdweg 662B" en is aangeduid op figuur 2.2.



Figuur 2.2: de omvang van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om maximaal 55 woningen te realiseren. In de eerste bouwlaag zijn ook de functies dienstverlening, kantoor en bedrijf toegestaan. Er zijn diverse voorwaarden verbonden aan het wijzigen van de bestemming waaronder dat de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast.

De direct toegestane vormen van gebruik inclusief de bijbehorende bouwmogelijkheden en de na wijziging van de bestemming toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden voldoende mogelijkheden om tot een optimale(re) invulling te komen van het plangebied. Dit mede gelet op de in de nabijheid gelegen functies zoals de woningen aan de Draverslaan.

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een plan of besluit en het vormt ook geen kader voor een activiteit die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage geldt er ook geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. Ook zijn er geen andere omstandigheden die leiden tot een m.e.r.-plicht voor dit bestemmingsplan.

5.2 Overig

Dit bestemmingsplan neemt de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” zoals de gemeenteraad van Haarlemmermeer dat vaststelde op 24 mei 2012 over met uitzondering van de mogelijkheid om motorbrandstoffen exclusief LPG te verkopen aan de Hoofdweg 662B. Gelet daarop is het niet nodig om nader onderzoek te doen of eventuele beperkingen nader in beeld te brengen ter onderbouwing van dit bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit bestemmingsplan maakt geen aangewezen bouwplan mogelijk. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden gedekt vanuit de algemene middelen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording en verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en de Veiligheidsregio Kennemerland. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners is daarom ook de wijkraad betrokken. Tot slot is het voorontwerp ter informatie ook toegestuurd aan de eigenaar van het verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Van de Veiligheidsregio Kennemerland is een vooroverlegreactie ontvangen. De veiligheidsregio geeft aan dat vanuit het perspectief van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen zijn tegen de bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg 662B'. Dit bestemmingsplan maakt het nieuw vestigen van een verkooppunt voor motorbrandstoffen planologisch-juridisch niet langer mogelijk. Een bestaande risicobron wordt opgeheven en kan volgens dit bestemmingsplan niet meer vervangen worden, hetgeen het plangebied veiliger maakt vanuit het perspectief van externe veiligheid.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.2.2 Resultaten zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage vanaf 13 september 2019 gedurende zes weken. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

7 Juridische aspecten

7.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Dit bestemmingsplan bevat slechts één (functie)aanduiding. Om de volledige bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied in beeld te brengen, is naast de verbeelding van dit bestemmingsplan ook de verbeelding van het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” zoals de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 24 mei 2012 vaststelde nodig.

De op de verbeelding opgenomen aanduiding is in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst;
- De 'Algemene regels';
- De 'Overgangs- en slotregels'.

7.2 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd.

7.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen in de regels van een bestemmingsplan.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat de bepalingen van het bestemmingsplan “Hoofddorp Oost” met inachtneming van het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan onverminderd rechtskracht behouden. Ook is bepaald dat het bestemmingsplan “Parapluplan parkeerregels” onverminderd rechtskracht behoudt.

7.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een al verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een omgevingsvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Voor dit plan is ook relevant dat er op grond van het overgangsrecht geldt dat indien dergelijk gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is om dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7.5 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld en het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.