



Vastgesteld wijzigingsplan

HOOFDDORP DE HOEK EN OMGEVING 1^E WIJZIGING

toelichting

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2014

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. DOEL EN PLANVORM	1
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	1
1.4. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	1
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. BEGRENZING PLANGEBIED	3
2.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	4
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	5
4.1. NIEUWE SITUATIE	5
4.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	5
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	6
5.1. INLEIDING	6
5.2. BODEM	6
5.3. FLORA EN FAUNA	7
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	8
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	9
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	9
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	9
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	10
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	10
7.2. INLEIDENDE BEPALINGEN EN ALGEMENE REGELS	10
7.3. BESTEMMINGSREGELS	10
7.4. SLOTREGEL	11

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens van de gemeente de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg te wijzigen. In het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders (hierna B&W) op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) het plan binnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels kunnen wijzigen.

Met het wijzigen van de aansluiting op de Kruisweg kan de bestaande bocht uit de Vuursteen weggehaald worden. Het kruispunt wordt overzichtelijker en het verkeer stroomt beter door. Het wijzigingsplan biedt het planologisch kader om de bestemming 'Bedrijf' die thans op de locatie voor de nieuwe ontsluitingsweg rust te wijzigen in 'Verkeer'. Voorts kan de bestaande weg bij de naastgelegen hotelkavel worden getrokken en de bestemming 'Verkeer' worden gewijzigd in 'Horeca - Hotel'.

1.2. Doel en planvorm

Dit wijzigingsplan is ontwikkelingsgericht en heeft als doel de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg te verleggen.

1.3. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' dat op 23 mei 2013 is vastgesteld. Hierin hebben de gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer'. De reconstructie van de Vuursteen is in strijd met de bestemming 'Bedrijf'. Indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt, kunnen de bestemmingen worden gewijzigd in 'Verkeer' en 'Horeca Hotel'. In § 1.4 wordt nader op deze wijzigingsbevoegdheid ingegaan.

1.4. Wijzigingsbevoegdheid

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' heeft de locatie de nadere aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Op grond van artikel 24.2 van het bestemmingsplan in samenhang gelezen met artikel 3.6 Wro mogen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Verkeer' worden gewijzigd in 'Verkeer' en 'Horeca - Hotel'. Bij het wijzigen van de bestemmingen dient op grond van artikel 24.2 aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- de verkeersafwikkeling dient voldoende gewaarborgd te zijn;
- er mogen geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Dit wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

1.5. Planproces

De wijzigingsprocedure heeft de volgende procedure doorlopen:

- a. het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 28 maart 2014 voor een periode van zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen;
- b. gedurende de termijn van inzage konden schriftelijke en mondelinge zienswijzen worden ingediend;
- c. binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan:
- d. tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en.
- e. dit besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

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, 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 het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het kadastrale perceel AK 01101, 02630, 02631, 02632 en een gedeelte van de kadastrale percelen AK 00458, 02422 en 02634. In het noorden, oosten en westen wordt het plangebied begrensd door (bedrijfs)bebouwing. Ten zuiden van het plangebied ligt de Kruisweg. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de Onroerend Goed Beheer Maatschappij Kruisweg Hoofddorp B.V, Gladon en de gemeente.



Figuur 1 het projectgebied verlegde aansluiting Vuursteen op de Kruisweg

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

In omgeving van de planlocatie zijn verschillende bedrijven gevestigd. De aan het gebied grenzende Kruisweg is een doorgaande provinciale weg tussen Hoofddorp en Aalsmeer. In de nabijheid ligt voorts de autosnelweg A4.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

Beleidskader

Gelet op de beperkte omvang van het wijzigingsplan is er geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor afwegingen ten aanzien van dit beleid wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving'. Dit bestemmingsplan is recent vastgesteld en de betrokken rijksdiensten en de provincie Noord-Holland hebben geen aanleiding gezien om tegen de betreffende opgenomen wijzigingsbevoegdheid te ageren.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Nieuwe situatie

In het bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de verlegging van de aansluiting van de Vuursteen op de Kruisweg. De beoogde verlegde aansluiting conflicteert niet met de overige functies in de omgeving van het projectgebied. Op de locatie van de nieuwe ontsluitingsweg is thans een bedrijfspand aanwezig dat in eigendom is van het naastgelegen NH-hotel. Dit bedrijfspand wordt gesloopt en de gronden van de huidige ontsluitingsweg worden in ruil daarvoor bij het hotelperceel getrokken. De beoogde verlegging van de aansluiting heeft tot gevolg dat de bestaande bocht uit de weg gehaald wordt, wat de verkeersdoorstroming ten goede komt. Ruimtelijk gezien gaat het hier om een ondergeschikte wijziging zonder nadelige gevolgen voor de omgeving. Om de aansluiting te realiseren wordt de grond aangekocht door de gemeente.

4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Bebouwing

Het bedrijfspand dat binnen het projectgebied aanwezig is, zal worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe ontsluiting van de Vuursteen op de Kruisweg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd in het projectgebied.

Gebruik

De gronden van de bestaande weg zullen de bestemming 'Horeca – Hotel' krijgen en onderdeel gaan uitmaken van het naastgelegen hotelperceel. De bedrijfsbestemming wijzigt in de bestemming 'Verkeer'.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het op 23 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving'. Alle benodigde onderzoeken zijn al uitgevoerd ten behoeve van het moederplan. Deze zijn ook van toepassing op onderhavig plangebied. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen de verkeerstructuur wijzigt en er in het plangebied geen gevoelige bestemmingen liggen. Er zijn geen gevolgen voor de verkeersintensiteit van de weg.

Om de reconstructie van de weg mogelijk te maken, dienen de bestaande opstallen op het perceel Kruisweg 545 te worden gesloopt. In verband hiermee is een extra bodemonderzoek en een flora- en fauna onderzoek verricht. Voorts wordt in het kader van externe veiligheid een nieuwe berekening voor het groepsrisico gemaakt.

Voor de algemene wet- en regelgeving die aan de onderzoeken ten grondslag liggen, wordt verwezen naar het moederplan.

5.2. Bodem

In opdracht van Gemeente Haarlemmermeer en NH Hotels zijn milieukundige (bodem)onderzoeken verricht op de locatie Vuursteen 1 en Kruisweg 545 te Hoofddorp. Aan de hand van de resultaten van de onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

In de bovengrond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper, zink, PAK en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en PCB's.

Ondergrond

In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, zink en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en PAK.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden geaccepteerd. De gemeten waarden zijn echter dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem staat de reconstructie van het kruispunt niet in de weg.

5.3. Flora en Fauna

Ter plaatse van het te slopen bedrijfspand is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op de locatie zijn geen beschermde planten aangetroffen. Gezien de locatie en omgeving is op voorhand gesteld dat beschermde amfibieën of reptielen, zoogdieren anders dan vleermuizen en vogels anders dan mussen en zwaluwen uit zijn te sluiten.

Vleermuizen zijn niet gezien en er zijn ook geen tekenen van gebruik gevonden. De kans daarop wordt ook vrijwel uitgesloten geacht om de volgende redenen:

- Bij gebrek aan water in combinatie met luwte is er in de omgeving vrijwel geen voedsel te vinden.
- Het is door alle verkeer er omheen ook bijzonder winderig, alleen vlak bij het huis is wat luwte. Te weinig beschutting voor jagende vleermuizen.
- Niet alleen in het hoorbare spectrum zijn er veel trillingen, ook in het onhoorbare lage spectrum. Trillingen van deze aard worden door de vleermuizen niet goed verdragen. Ook is de kans op storende trillingen in hun gehoorspectrum vrij groot.

De omgeving is totaal ongeschikt voor vleermuizen, hoe geschikt het gebouw zelf ook mag zijn. Mussen en zwaluwen zijn niet waargenomen.

Conclusie

De regelgeving op het gebied van de flora en fauna staat deze ontwikkeling niet in de weg.

5.4. Externe veiligheid

De Vuursteen maakt onderdeel uit van de routing gevaarlijke stoffen. Over de weg vinden LPG-transporten plaats. Door de reconstructie van de weg, komt deze dicht bij de McDonald's te liggen.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de bevoorradingsroute leiden niet tot een plaatsgebonden risicocontour voor de grenswaarde van 1.0×10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de verlegging van de Vuursteen.

Groepsrisico

Zowel voor de huidige als de toekomstige situatie is het groepsrisico ruim kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Verantwoording

In de huidige situatie is het groepsrisico een factor 500 kleiner dan de oriëntatiewaarde, nl. 0,002. Door de verlegging van de Vuursteen neemt het groepsrisico marginaal toe. Het blijft echter een factor 500 kleiner dan de oriëntatiewaarde, nl. 0,003. Er zijn in beginsel geen extra veiligheidsmaatregelen nodig. Wel is met de leverancier afgesproken dat in de spitsuren en tijdens de lunch niet wordt bevoorrad.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan (daaronder wordt ook een wijzigingsplan verstaan) een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1. Bro) mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Het opstellen van een exploitatieplan is voor dit wijzigingsplan niet verplicht, omdat dit wijzigingsplan geen betrekking heeft op een van de aangewezen bouwplannen.

In januari 2014 is een grondexploitatie vastgesteld voor De Hoek. Hierdoor zijn er middelen beschikbaar voor een verbeterde ontsluiting van de nieuwe te ontwikkelen De Hoek Noord en De Hoek West, inclusief een verbetering van de bestaande infrastructuur.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het overleg 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 overleg met de reguliere overlegpartners worden daarom ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het overleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het moederplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd en in de ontwerpfasen voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het moederplan en op die manier reeds betrokken in het overleg. Op 11 april 2014 heeft het Hoogheemraadschap een positief wateradvies afgegeven.

HOOFDSTUK 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.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. 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', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels en de slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het wijzigingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende bepalingen en algemene regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is in de begripsbepalingen het wijzigingsplan nader gedefinieerd. Hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 bevat de regel waarin de van toepassing verklaring van een aantal artikelen van het moederplan 'Hoofddorp De Hoek en omgeving' is opgenomen.

7.3. Bestemmingsregels

Artikel Horeca - Hotel

De gronden van het hotel aan de Vuursteen zijn in het moederplan bestemd tot Horeca - Hotel. Binnen deze bestemming is een hotel toegestaan met bijbehorende functies zoals terrassen, sportvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtneming van de bouwaanduidingen op de plankaart. Ten gevolge van het wijzigingsplan worden de gronden met voorheen de bestemming 'Verkeer' nu bestemd tot 'Horeca – Hotel'. Op de gronden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid is geen bouwvlak geprojecteerd.

Artikel Verkeer

De nieuwe aansluiting op de Kruisweg is bestemd als 'Verkeer'. Binnen de bestemming Verkeer zijn wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer zijn gebouwen niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 m.

7.4. Slotregel

Slotregel

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