



wijzigingsplan

Hootddorp Noord 1^e wijziging

Toelichting

augustus 2014



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Aard en doel	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsbevoegdheid	4
1.5	Planproces	4
2	Beschrijving van het plangebied	6
2.1	Ligging en kenmerken plangebied	6
2.2	Omschrijving plan	6
3	Omgevingsaspecten	7
3.1	Bouwhoogte	7
3.2	Geluidbelasting	7
3.3	Externe veiligheid	7
3.4	Bodem	8
3.5	Flora en fauna.....	8
3.6	Parkeerruimte	8
3.7	Economische uitvoerbaarheid	9
3.8	Luchtkwaliteit	9
3.9	Water	9
4	Juridische aspecten.....	10
4.1	Algemeen.....	10
4.2	De regels	10
5	Uitvoerbaarheid	11
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5.2	Economische uitvoerbaarheid	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de toelichting op het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is de volgende passage opgenomen.

“Om leegstand tegen te gaan of juist te voorkomen en om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van (leegstaande) bedrijfs- of kantoorpanden in Hoofddorp Noord te verbeteren, wordt ingezet op hergebruik of sloop van die gebouwen en transformatie naar andere functies, waaronder de woonfunctie.”

De familie Van Dortmont heeft belangstelling getoond voor het herintroduceren van de woonfunctie in het pand Hoofdweg 665B-C. Intussen heeft deze eigenaar er zijn dierenkliniek gevestigd op de begane grond.

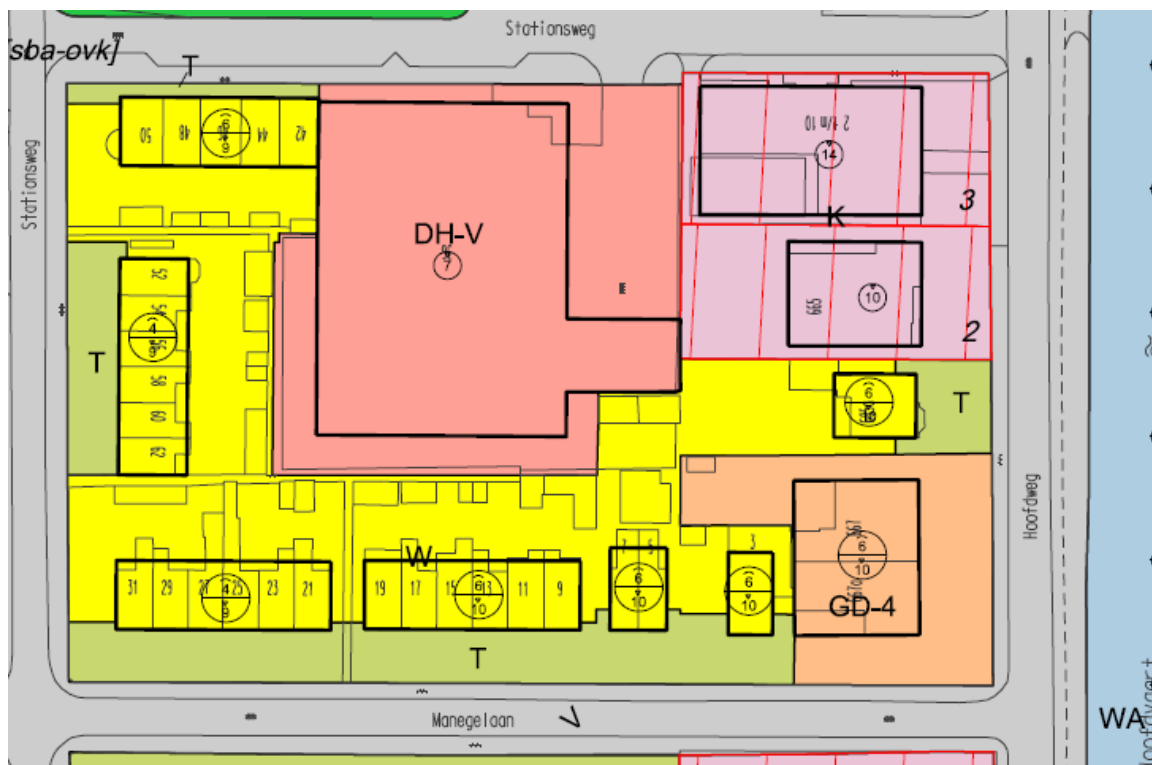
Dit heeft geleid tot zijn verzoek een wijzigingsplan te maken. Het voorliggende plan is daarvan het resultaat.

1.2 Aard en doel

Dit wijzigingsplan laat de dierenkliniek ongemoeid, dus de kantoorbestemming voor de begane grond blijft intact. Nieuw is dat de woonfunctie mogelijk wordt in het bestaande pand Hoofdweg 665B-C.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Wij geven hier eerst het kaartbeeld weer.



uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' met wijzigingsgebied in rode arcering met cijfer 2

Ter plaatse van het wijzigingsplangebied is sinds 1 augustus 2013 het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' onherroepelijk. De gronden zijn bestemd als Kantoor. Deze bestemming sluit de woonfunctie uit. Er is tevens, in artikel 36 van de regels, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de woonfunctie mogelijk te maken. Zie hierna in paragraaf 1.4.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Zowel op de verbeelding als in de regels is voor Hoofdweg 665B-C de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' opgenomen. In de regels gaat artikel 36 daarover. De tekst luidt als volgt.

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone -wijzigingsgebied 2', de bestemming 'Kantoor' geheel, dan wel partieel te wijzigen in de bestemming 'Wonen – Gestapeld', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;
- c. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;
- d. is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;
- e. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;
- f. afhankelijk van het type woning voorzien wordt in 1,3-1,6 parkeerplaatsen per woning binnen het wijzigingsgebied;
- g. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.”

In dit wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1^e wijziging' is gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 3, Omgevingsaspecten, zijn de afzonderlijke elementen van de geciteerde regels behandeld.

1.5 Planproces

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college).

In dit geval wordt tevens een hogerewaardenprocedure gevoerd. Dat gebeurt in verband met overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Daarom ligt het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden in precies dezelfde periode ter inzage. Ook over dat ontwerpbesluit kunnen belanghebbenden bij het college zienswijzen indienen.

Na afloop van deze terinzageligging het college eerst een besluit omtrent de vaststelling van de hogere waarden.

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging van het ontwerpwijzigingsplan neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dezelfde beroepsmogelijkheid bestaat ook over het besluit omtrent vaststelling van de hogere waarden.

De resultaten van de beide procedures zijn, bij goed gevolg, een onherroepelijk wijzigingsplan en onherroepelijk vastgestelde geluidwaarden.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ligging en kenmerken plangebied

Het gedeelte van de Hoofdweg-westzijde tussen de Kruisweg en de Burgemeester Pabstlaan heeft van oudsher een verscheidenheid aan functies gekend. Te midden van de woningen waren notarissen gevestigd met een groot aandeel kantoor in hun woning. Het postkantoor van Hoofddorp stond op de hoek van de Burgemeester Pabstlaan. Het pand dat het onderwerp is van het wijzigingsplan, is gebouwd als bankgebouw met bovenwoning en heeft langdurig als zodanig gefunctioneerd. In later tijden is het kantoordeel in deze omgeving wat vergroot geraakt.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' is vermeld, blijken vanaf het vorige decennium leegkomende (bedrijfs- en) kantoorpanden steeds moeilijker te verhuren. Zij staan daardoor lang leeg. Dit heeft op het in stand houden van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving een nadelige invloed. Leegstand is niet bevorderlijk voor de gewenste levendigheid langs wegen waar gebouwen juist in het zicht staan en beleefd worden door verschillende voorbijgangers. In Hoofddorp Noord is dit het geval langs de Hoofdweg-westzijde.

Om het hoofd te bieden aan deze situatie, zet de gemeente in op het bevorderen van hergebruik of sloop van die gebouwen en transformatie naar andere functies, waaronder de woonfunctie.

Het initiatief van de familie Van Dortmont c.q. haar verzoek een wijzigingsplan te maken, speelt in op deze beleidsdoelstelling. Het verzoek wordt dan ook ingewilligd, door middel van het tot stand brengen van het wijzigingsplan.

2.2 Omschrijving plan

Als feitelijk gegeven vermelden wij, dat in de 'Basisregistraties Adressen en Gebouwen' het pand dat in eerste instantie Hoofdweg 665 heette, onderscheiden is in 665B voor de begane grond en 665C voor de gezamenlijke eerste en tweede verdieping.

Op de begane grond van het pand, Hoofdweg 665B dus, is de dierenkliniek van de heer Van Dortmont gevestigd. Die functie wordt gehandhaafd.

Het is nu de bedoeling dat een huishouden op de etages erboven, dus op het adres Hoofdweg 665C, wordt gehuisvest. Alleen dat laatste vormt de aanleiding voor het maken van het wijzigingsplan.

Uit hoofde van de transformatiegedachte is het niet bezwaarlijk indien de kantoorfunctie geheel plaats zou maken voor de woonfunctie. De wijzigingsregels bieden die ruimte. Daarom behelst het wijzigingsplan ook de mogelijkheid voor de woonfunctie op de begane grond van het pand.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk staan alle elementen van de regels waaraan het wijzigingsplan moet voldoen volgens artikel 36 van de regels van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'. Daarbij komen ook diverse omgevingsaspecten aan de orde.

3.1 Bouwhoogte

Artikel 36 onder a.: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter. Het bestaande gebouw is niet hoger dan 10 meter. De bouwhoogte wijzigt niet. Het wijzigingsplan maakt een bouwhoogte van maximaal 10 meter mogelijk. Daarom wordt aan deze bepaling voldaan.

3.2 Geluidbelasting

Artikel 36 onder b.: de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals (nieuwe) woningen, mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde.

De Wet geluidhinder geeft regels over de maximale geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen. De wet kent

- a. een maximale voorkeursgrenswaarde,
- b. een marge om een hogere waarde vast te stellen en
- c. een absoluut wettelijk maximum.

In dit geval is waarde a.: 48 dB en waarde c.: 63 dB.

De gemeente beschikt over een akoestisch rapport over een vergelijkbare situatie, twee percelen verder, Hoofdweg 667. Dat is bruikbaar voor een inzicht in de akoestische situatie van het pand Hoofdweg 665B-C.

De berekende waarden op de voorgevel van de eerste en tweede verdieping zijn respectievelijk 52 en 53 dB(A). Voor de begane grond is de waarde 52 dB(A).

Het betekent dat de gemeente, tegelijk met de totstandkoming van het wijzigingsplan, een hogerewaardenprocedure moet voeren. Die moet leiden tot de vaststelling van de vermelde berekende hogere waarden. Het meest bepalende geluid komt van het verkeer op de Hoofdweg-oostzijde.

Als de hogere waarden zullen zijn vastgesteld, zal aan deze bepaling voldaan zijn.

PM @

3.3 Externe veiligheid

Artikel 36 onder c. Aangetoond moet zijn dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

In het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Woningen zijn volgens eerdergenoemde circulaire kwetsbare objecten. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico hoeven derhalve in acht genomen te worden. Ook moet rekening gehouden worden met de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook vindt over de openbare wegen en over het water in de nabijheid geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

3.4 Bodem

Artikel 36 onder d.: Aangetoond moet zijn dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing.

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Omdat dit wijzigingsplan uitgaat van de introductie van een gevoelige functie, namelijk wonen, ook al is dat op de verdiepingen, is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit.

Er is sprake van een ondergrondse tank die niet op de juiste manier is gesaneerd in de voortuin van de burens op nummer 665a. Daarom is de vraag gerezen of op het perceel Hoofdweg 665B-C sprake is van een verontreinigde bodem. Desgevraagd is een rapportage geleverd over de bodemkwaliteit van dit perceel.

Het rapport van 'Milieutechniek ZVS Eemnes b.v.' d.d. 1 april 2014 nr JM/53br14/20889 hoe de werkwijze is geweest en wat de resultaten zijn van het uitgevoerde onderzoek. Wij citeren de conclusie hierna.

"Het mengmonster van de ondergrond is analytisch geen minerale olie aangetoond. Ter plaatse blijkt de bodem niet negatief belast als gevolg van de voormalige aanwezigheid van een opslagtank op het buurperceel."

Men ziet daarom geen belemmering voor wijziging in een woonbestemming.

Wij sluiten ons bij deze conclusie aan.

3.5 Flora en fauna

Artikel 36 onder e. Aangetoond moet zijn dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving.

Omdat het wijzigingsplan slechts een interne gebruikswijziging van een bestaand pand betreft, vormt dit element geen belemmering.

3.6 Parkeerruimte

Artikel 36 onder f. Afhankelijk van het type woning moet worden voorzien in 1,3-1,6 parkeerplaatsen per woning binnen het wijzigingsgebied.

De parkeerbehoefte is bezien voor het perceel als geheel. Gelet is op de vermelde norm voor woningen en op de normering van de kantoorfunctie. Voor de twee mogelijk gemaakte woningen is de parkeerbehoefte te stellen op twee maal 1,6 parkeerplaats is 3,2 parkeerplaats. Voor de kantoor- en praktijkruimte is de norm 1,8 parkeerplaats per 100 m²; 260 m² kantoor komt dan op 4,7 parkeerplaatsen. Bij elkaar is de genormeerde parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen. Er zijn 13 parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied aanwezig en beschikbaar.

De conclusie is dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 36 onder g. De economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.

Dit element wordt in hoofdstuk 5 behandeld.

3.8 Luchtkwaliteit

Het element luchtkwaliteit is niet genoemd in artikel 36 van het moederplan.

Wij merken erover op dat de verkeerssituatie, die erop van invloed zou kunnen zijn, niet wijzigt: woongebruik in plaats van kantoorgebruik levert niet meer verkeersbewegingen op. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het wijzigingsplan.

3.9 Water

De waterhuishouding in het plangebied wijzigt niet.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland ziet voor deze situatie, waarin hoogstens van in pandige verbouwing sprake is, geen reden voor een schriftelijk positief wateradvies.

Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken in de juridische onderdelen van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk gaan wij in op de essentie.

De Wet ruimtelijke ordening kent de verplichting ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Van toepassing zijn:

- de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening met de norm Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
- het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor dit plan zijn voorts de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is daarom opgesteld volgens de normen van de SVBP2012.

4.2 De regels

Een wijzigingsplan is een plan dat een bepaald onderdeel van een bestemmingsplan wijzigt. In dit geval vormt 'Hoofddorp Noord 1^e wijziging' een wijziging op 'Hoofddorp Noord'. Dat laatste wordt wel het moederplan genoemd. Een aantal regels van het moederplan is van toepassing op het wijzigingsplan. Die regels behoeven dan ook niet opnemings in de 'eigen' regels van het wijzigingsplan. Dat betreft bijvoorbeeld de meeste begrippen, de manier van meten, algemene regels en de overgangsregels.

De bestemming die in het wijzigingsplan voorkomt, is Gemengd – 5.

Er is een Gemengd-bestemming gegeven, omdat het plan een samenstel van twee hoofdfuncties is. De kantoorfunctie mag alleen op de begane grond blijven voorkomen. Wegens de huidige, intact te laten omvang van de kantoorfunctie kan niet worden volstaan met een aanduiding in een woonbestemming. De woonfunctie mag in het hele pand voorkomen. Gelet op de omvang van het pand en de indeling ervan, kunnen dat redelijkerwijs maximaal twee woningen zijn, boven elkaar. In de wijzigingsregels van het 'moederplan' 'Hoofddorp Noord' staat al uitdrukkelijk 'Wonen – Gestapeld' genoemd. Aldus is voorzien in het mogelijk maken van (twee) woningen boven elkaar.

De kantoor-praktijkruimte functioneert zelfstandig; de eerste bouwlaag (= begane grond) mag daarvoor geheel worden aangewend. De woonfunctie is ook een zelfstandige entiteit. Daartoe dienen de specifieke gebruiksregels in artikel 3 lid 3. Dat artikellid is voorts van toepassing als in plaats van de kantoorfunctie een woning op de begane grond zou worden gemaakt.

Voor het overige is een aantal artikelen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' van toepassing verklaard. Die zijn dan ook niet uitgeschreven in de regels van het wijzigingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tegen het ter visie gelegde ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Er is ook geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen. Daarom is het plan ongewijzigd vastgesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen moet zijn verzekerd. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt daarover dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Dat geldt ook voor een wijzigingsplan. Het nemen van zo'n besluit heeft de raad van Haarlemmermeer voor wijzigingsplannen gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Een daarvan betreft functiewijziging voor woondoeleinden voor minder dan tien woningen. Dan geldt de verplichting van kostenverhaal niet. In dit geval is sprake van genoemde uitzondering.

Wel is de exploitant leges verschuldigd voor de te voeren planprocedure.

Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.