OPLEGNOTITIE

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan ‘Hoofddorp Noord’

|  |  |
| --- | --- |
| Nummer | 2013.00251952013.00251952013. |
| Versie | 1 |
| Thema | Ruimtelijke ordening, Grootschalig Groen, Recreatie en Water |
| Indiener | drs. M.J. Bezuijen |
| Steller | drs. A. Breuer-Linschooten |
| Verzoek portefeuillehouder | De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter besluitvorming te agenderen |
| Beslispunten voor de raad | Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:  1. De ingediende zienswijzen, met uitzondering van zienswijze nr. 12, ontvankelijk te verklaren;  2. In te stemmen met de zienswijzen van:  1. van mevr. Krabski en dhr. J. Genzel  4. van E.A.J.M. Morsch  5. van E. Devente-Honhoff, namens H. van Harten  7. van A. Smit  8. van D. Wille  13. van Woodward Nederland BV  3. Gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van:  3. van Waternet namens N.W. WRK  9. van N.V. Nederlandse Gasunie  4. Niet in te stemmen met de zienswijzen van:  2. van N. Breedijk  6. van H. Mahboub  10. van M.H.C. Wesseling-Dam en C.F. Biesot namens Temfay  11. van Van Bemmelen, namens Noordmeer B.V.  5. Naar aanleiding van de punten 2 en 3 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen  Ten aanzien van de verbeelding:  5.5.1 ter plaatse van het pand Bijlmermeerstraat 60 de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ te vervangen door de bestemming Gemengd-2 met de aanduiding ‘maatschappelijk’;  5.5.2 ter plaatse van de WRK-1 watertransportleiding de dubbelbestemming Leiding-Water op te nemen met aan weerszijden een zakelijk rechtstrook;  5.5.3 ter plaatse van de panden Hoofdweg 667 en 667A de bestemming Kantoor met wijzigingsbevoegdheid 2 te vervangen door de bestemming Gemengd-4;  5.5.4 ter plaatse van de panden Stationsweg 21, 23, 25 en 27 de goot- en bouwhoogte te verruimen naar 6 respectievelijk 10 meter;  5.5.5. de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’ door te trekken naar het gasontvangstation, te verruimen rondom de afsluiterschema’s en het bouwvlak van het gasontvangstation te verruimen;  5.5.6 ter plaatse van het perceel Hoofdweg 601 wijzigingsgebied 4 op te nemen.    Ten aanzien van de regels:  5.5.7. het volgende artikel 13 (nieuw) ‘Gemengd-4’ toe te voegen en de daarop volgende artikelen als gevolg daarvan te hernummeren:  ‘Artikel 13 Gemengd - 4  13.1 Bestemmingsomschrijving  De voor ‘Gemengd - 4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:  a. kantoren;  b. wonen;  c. aan huis verbonden beroepsuitoefening;  met daarbij behorend(e):  d. tuinen;  e. erven;  f. bergingen;  g. terreinverhardingen, in- en uitritten  f. parkeervoorzieningen;  i. nutsvoorzieningen.  13.2 Bouwregels  13.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:  a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;  b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.  13.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:  a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;  b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.  13.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:  a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.  b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.  13.3 Specifieke gebruiksregels  13.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².  13.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:  a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.  b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;  c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;  d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel en horeca.’  5.5.8. het volgende artikel 10.5.6. toevoegen: ‘Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat educatiecentra worden gevestigd, met dien verstande dat:  a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak;  5.5.9. de volgende begripsbepaling voor educatiecentra toe te voegen aan artikel 1:  ‘centra gericht op het organiseren van lezingen, cursussen, workshops en/of activiteiten gericht op geestelijke verrijking van de mens’;  5.5.10 het volgende artikel 10.5.7. toevoegen: ‘Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1. en toestaan dat een indoor skatepark wordt gevestigd, met dien verstande dat:  a. voorzien wordt in 3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak’;  5.5.11. In artikel 4.2.2. sub a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wijzigen in 2,5 meter.  5.5.12 Het volgende artikel 38 ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ toe te voegen:  ‘Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding ‘wro- zone - wijzigingsgebied 4’, de bestemming ‘Gemengd-1’ te wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘ Wonen – Gestapeld’ , ‘Bedrijf’ en ‘Kantoor’, met dien verstande dat:  38.1.1 deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4” en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:  a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;  b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer bedraagt dan 10 meter;  c. de bouwhoogte van gestapelde woningbouw niet meer bedraagt dan 18 meter;  d. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfs- en kantoorbebouwing niet meer is dan 3.000 m2 bvo;  e. de bouwhoogte van bedrijfs- of kantoorbebouwing niet meer bedraagt dan 13 meter;  f. er uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vallen in ten hoogste categorie 2 van de tot het plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten’;  g. de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens niet dichter op de Hoofdweg komt te liggen dan de naar de Hoofdweg gekeerde bebouwingsgrens van het bouwblok aan de Hoofdweg 615;  h. er voorzien wordt in een wandel- en fietsroute tussen de Hoofdweg westzijde en de Graftermeerstraat;  i. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;  j. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid;  k. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van luchtkwaliteit;  l. is aangetoond dat de bodemkwaliteit is of zodanig wordt gemaakt, dat er geen belemmeringen zijn voor woonbebouwing;  m. is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn op het gebied de natuurbeschermingswetgeving;  n. er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein en zoals bepaald in de landelijke CROW-normen  o. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet zijn verzekerd.’  6. De volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.  Ten aanzien van de verbeelding:  6.6.1 ter plaatse van de panden aan de Oranjestraat 17-19 een bouwvlak op te nemen met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter en ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin;  6.6.2 ter plaatse van de Kruisweg 1113-1115 twee reeds vergunde maar nog niet gerealiseerde woningen op te nemen;  6.6.3 ter plaatse van de panden Waterwolf 6 t/m 12 ter plaatse van de voortuinen en deels de zij-erven de bestemming Tuin op te nemen;  6.6.4 ter plaatse van de panden Watergraafsmeerstraat 34 t/m 48 de goot- en bouwhoogte te wijzigen in 6 respectievelijk 10 meter.  Ten aanzien van de regels:  6.6.5 het volgende artikel 10.6 ‘Wijzigingsbevoegdheid’ toe te voegen:  Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ te verwijderen, indien de milieuvergunning van de desbetreffende inrichting in onherroepelijke zin is ingetrokken of van rechtswege is komen te vervallen;  6.6.6 de redactie van artikel 10.6 (oud) aan te passen zodat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk is, in plaats van een ‘tweede bedrijfswoning’;  6.6.7 het laten vervallen van de bepaling in artikel 33 (nieuw) sub g.  7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in het direct mogelijk maken van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;  8. het bestemmingsplan ‘Hoofddorp Noord’ met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPG.hfdnoord0000000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;  9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten. |
| Overwegingen m.b.t. proces (deadline) |  |

|  |
| --- |
| Historie:  Het voorontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in de collegevergadering van 8 januari 2013 en de raad heeft het op 7 februari voor kennisgeving aangenomen.  Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in de collegevergadering van 5 februari 2013 en de raad heeft het op 14 maart 2013 voor kennisgeving aangenomen. |

Planning proces *(In te vullen door de Griffie)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Thema: | | | |
| Stap | Datum | Doel | Gewenste rol college |
| Horen indieners van zienswijzen | 30-5-2013 |  |  |
| Sessie | 30-5-2013 | Voorbereiden stemming | Verdedigen van het voorstel |
| Stemming | 6-6-2013 |  |  |