



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling ontwerpwijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1e wijziging' (voor het perceel Hoofdweg 665B-C)

Portefeuillehouder Adam Elzakalai  
Collegevergadering 27 mei 2014  
Inlichtingen J. Monster (023 567 60 78)  
Registratienummer 2014.0022792

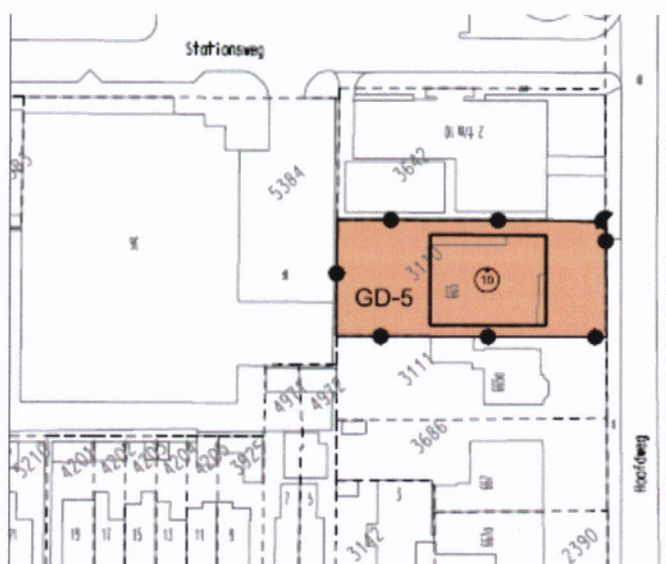
### Samenvatting

Voor het perceel Hoofdweg 665B-C te Hoofddorp is een verzoek ingediend om de woonfunctie planologisch mogelijk te maken. In het bestemmingsplan Hoofddorp Noord staat de beleidsdoelstelling om kantoor- en bedrijfsbestemmingen te laten transformeren naar wonen.

De bestemming van het perceel Hoofdweg 665B-C in Hoofddorp Noord is Kantoor. Om gevolg te kunnen geven aan de vermelde beleidsdoelstelling, is het perceel ook voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om Kantoor geheel of gedeeltelijk te wijzigen in Wonen – Gestapeld. Nu is verzocht om toevoeging van de woonfunctie ter plaatse, brengen wij het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>o</sup> wijziging' tot stand.

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het ontwerpwijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>o</sup> wijziging' vast te stellen.

De afbeelding hieronder is de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan Hoofddorp Noord 1<sup>o</sup> wijziging, voor het perceel Hoofdweg 665B-C.



Het moederplan Hoofddorp Noord

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' heeft de locatie de nadere aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. In artikel 36 van de regels staat hierover dat ons college bevoegd is de bestemming 'Kantoor' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in 'Wonen – Gestapeld', mits:

- a. de bouwhoogte niet meer zal zijn 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 is verzekerd.

Dit wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

### **Het ontwerpwijzigingsplan**

Het wijzigingsplan laat de kantoorfunctie, uitsluitend op de begane grond, intact. De wijziging is, dat voor het hele perceel tevens de woonfunctie, in gestapelde vorm, zal gelden. In totaal kunnen in het pand redelijkerwijs maximaal twee woningen gerealiseerd worden. Vooral snog is het aanvragers bedoeling een medewerker boven de dierenkliniek te huisvesten.

Wegens de combinatie van twee hoofdfuncties op het perceel is 'Gemengd – 5' de nieuwe bestemming. Deze voldoet aan de wijzigingsregels van het moederplan 'Hoofddorp Noord'. In de toelichting van het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemming te wijzigen. Bij het maken van dit wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid, bodemkwaliteit, flora en fauna, parkeersituatie en de economische uitvoerbaarheid, evenmin als voor het aspect water.

Voor het vaststellen van hogere geluidwaarden in verband met wegverkeerslawaai wordt een procedure gevoerd, parallel aan die voor het wijzigingsplan.

### **Middelen**

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. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Als het om minder dan tien woningen gaat, geldt de verplichting van kostenverhaal niet. In dit geval is sprake van deze uitzondering.

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

De conclusie is dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **Juridische aspecten**

Het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gevoerd voor Hoofddorp Noord als geheel. Voor het gebied van dit wijzigingsplan spelen provinciale noch rijksbelangen.

Het plan komt volgens de volgende procedure tot stand.

- a. Het ontwerpwijzigingsplan wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van inzage kunnen belanghebbenden schriftelijke en mondelinge zienswijzen indienen.
- b. Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt ons college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan;
- c. Dan volgen de bekendmaking en de terinzagelegging van het vastgestelde plan met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State. Als het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, treedt het in werking, tenzij schorsing is gevraagd binnen de beroepstermijn.

### **Communicatie**

De aankondiging van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit om het wijzigingsplan vast te stellen en het plan zelf ter inzage te leggen, maken wij elektronisch bekend. De bekendmakingstekst komt op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) Het ontwerpbesluit en het plan worden tijdens de periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Dat laatste gebeurt tevens op de gemeentelijke website.

Datzelfde gebeurt met het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere (geluid)waarden.

De aanvrager van het plan en de wijkraad Hoofddorp Noord krijgen bericht van de terinzagelegging.

Over het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan zal op dezelfde wijze worden gecommuniceerd. Als er zienswijzen zijn ingediend, krijgen de indieners van de zienswijzen het vaststellingsbesluit toegestuurd.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpwijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging' vast te stellen;
2. het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens hen,  
de portefeuillehouder,



Adam Elzakalai

Bijlage(n)  
planstukken



ontwerpwijzigingsplan

Hoofddorp Noord 1<sup>~</sup> wijziging

Toelichting

mei 2014



gemeente  
**Haarlemmermeer**

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Aard en doel .....	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan .....	3
1.4	Wijzigingsbevoegdheid .....	4
1.5	Planproces .....	4
<b>2</b>	<b>Beschrijving van het plangebied .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ligging en kenmerken plangebied.....	6
2.2	Omschrijving plan .....	6
<b>3</b>	<b>Omgevingsaspecten .....</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>Juridische aspecten.....</b>	<b>10</b>
4.1	Algemeen.....	10
4.2	De regels .....	10
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>11</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	11
5.2	Economische uitvoerbaarheid .....	11



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<sup>e</sup> 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 wegverkeerslawaai. 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 kantooraandeel 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 m<sup>2</sup>; 260 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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 opneming 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**

*PM (Nog in te vullen aan de hand van de eventueel binnengekomen zienswijzen).*

### **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.

# Regels wijzigingsplan Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.WPGhfdnoord1ewijz-B001 met de bijbehorende regels

1.3 bestemmingsplan Hoofddorp Noord:

het door de raad van de gemeente Haarlemmermeer op 6 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Hoofddorp Noord

Voor de overige begrippen is artikel 1 van het bestemmingsplan Hoofddorp Noord van toepassing.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd – 5

#### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen – gestapeld;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. kantoor- en praktijkruimte uitsluitend op de eerste bouwlaag

met daarbij behorend(e):

- d. tuinen;
- e. terreinverhardingen;
- f. erven;
- g. bergingen;
- h. parkeervoorzieningen.

#### 3.2 *Bouwregels*

3.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorste bouwgrens niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag vanaf de voorste bouwgrens naar achteren niet meer zijn dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

3.2.3 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.

### 3.3 *Specifieke gebruiksregels*

3.3.1 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 m<sup>2</sup>.

3.3.2 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 als bedoeld in lid 3.1 ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunning- 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.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 5 Van toepassingverklaring**

Op dit wijzigingsplan zijn de artikelen 2, 31, 32, 33, 34 en 39 van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' van toepassing.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 6 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer.





## ontwerpbesluit tbv terinzageligging

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1e wijziging'

Portefeuillehouder A. Elzakalai  
Collegevergadering  
Inlichtingen J. Monster (023 567 60 78)  
Registratienummer

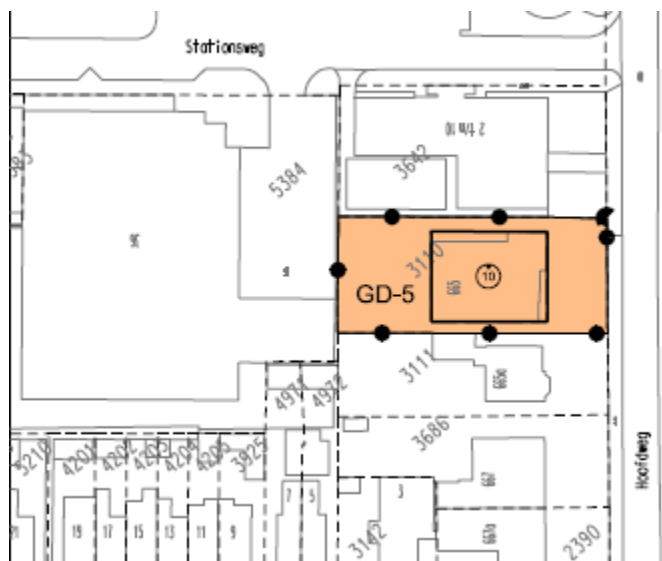
### Samenvatting

De familie Van Dortmont heeft een verzoek ingediend om de woonfunctie planologisch mogelijk te maken op het perceel Hoofdweg 665B-C te Hoofddorp. In het bestemmingsplan Hoofddorp Noord staat de beleidsdoelstelling om kantoor- en bedrijfsbestemmingen te laten transformeren naar wonen.

De bestemming van het perceel Hoofdweg 665B-C in Hoofddorp Noord is Kantoor. Om gevolg te kunnen geven aan de vermelde beleidsdoelstelling, is het perceel ook voorzien van een wijzigingsbevoegdheid om Kantoor geheel of gedeeltelijk te wijzigen in Wonen – Gestapeld. Nu de familie Van Dortmont verzoekt om toevoeging van de woonfunctie ter plaatse, brengen wij het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging' tot stand.

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging' vast te stellen.

De afbeelding hieronder is de verbeelding van het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging', voor het perceel Hoofdweg 665B-C.



### **Het moederplan Hoofddorp Noord**

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' heeft de locatie de nadere aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. In artikel 36 van de regels staat hierover dat ons college bevoegd is de bestemming 'Kantoor' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in 'Wonen – Gestapeld', mits:

- a. de bouwhoogte niet meer zal zijn 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 is verzekerd.

Dit wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

### **Het wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan laat de kantoorfunctie, uitsluitend op de begane grond, intact. De wijziging is, dat voor het hele perceel tevens de woonfunctie, in gestapelde vorm, zal gelden. In totaal kunnen in het pand redelijkerwijs maximaal twee woningen gerealiseerd worden. Vooral nog is het aanvragers bedoeling een medewerker boven de dierenkliniek te huisvesten.

Wegens de combinatie van twee hoofdfuncties op het perceel is 'Gemengd – 5' de nieuwe bestemming. Deze voldoet aan de wijzigingsregels van het moederplan 'Hoofddorp Noord'. In de toelichting van het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemming te wijzigen. Bij het maken van dit wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid, bodemkwaliteit, flora en fauna, parkeersituatie en de economische uitvoerbaarheid, evenmin als voor het aspect water.

Voor het vaststellen van hogere geluidwaarden in verband met wegverkeerslawaaï wordt een procedure gevoerd, parallel aan die voor het wijzigingsplan.

### **Middelen**

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Als het om minder dan tien woningen gaat, geldt de verplichting van kostenverhaal niet. In dit geval is sprake van deze uitzondering.

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

De conclusie is dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **Juridische aspecten**

Het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gevoerd voor Hoofddorp Noord als geheel. Voor het gebied van dit wijzigingsplan spelen provinciale noch rijksbelangen.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op PM bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf PM gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het wijzigingsplan door ons college wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de terinzageligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

### **Beoordeling zienswijzen**

PM

### **Communicatie**

Met de vaststelling van het wijzigingsplan is het plan afgerond. Wel staat de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Ons college wordt in kennis gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Van de terinzagelegging en de mogelijkheid om beroep in te dienen geven wij officieel kennis op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van zienswijzen en de aanvrager stellen wij per brief op de hoogte.

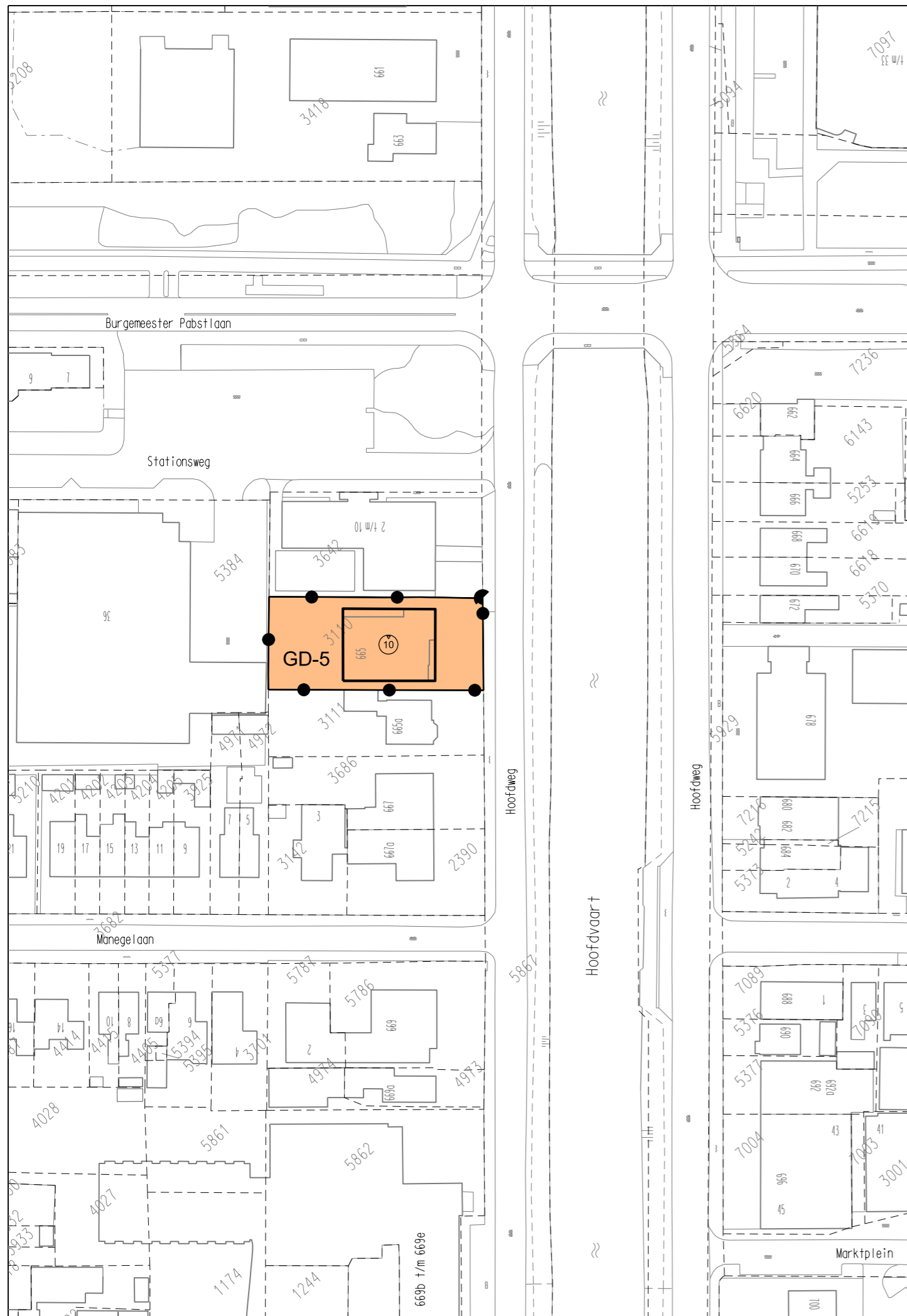
### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

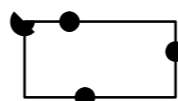
- PM ingediende zienswijzen wel/ niet ontvankelijk te verklaren;
- PM wel/ niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal niet aan de orde is;
- het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1<sup>e</sup> wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhdnoord1ewijz-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, 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, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit besluit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens hen,  
de portefeuillehouder,

A. Elzakalai



**Plangebied**



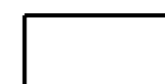
Plangebiedgrens

**Bestemmingen**



Gemengd - 5

**Bouwvlak**



bouwvlak

**Maatvoeringaanduidingen**



maatvoeringsvlak



maximum bouwhoogte (m)

**wijzigingsplan  
Hoofddorp Noord 1e wijziging  
verbeelding**



**IDN:** NL.IMRO.0394.WPGhfdnoord1ewijz-B001  
**status:** ontwerp  
**datum:** 26-02-2014  
**schaal:** 1 : 1000  
**papierformaat:** A x 3  
**blad:** 1 van 1



**gemeente  
Haarlemmermeer**

Raadhuisplein 1 postbus 250 2130 AG Hoofddorp  
 www.haarlemmermeer.nl  
 info@haarlemmermeer.nl  
 0900 1852