

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1e wijziging'

Portefeuillehouder A. Elzakalai

Collegevergadering

Inlichtingen J. Monster (023 567 60 78)

Registratienummer

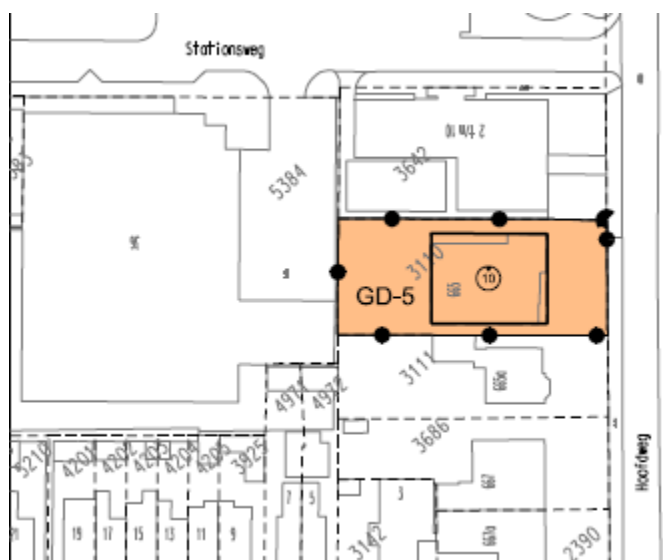
Samenvatting

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 heeft verzocht om toevoeging van de woonfunctie ter plaatse, hebben wij het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1^e wijziging' gemaakt.

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

De afbeelding hieronder is de verbeelding van het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1^e 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, mogelijk gemaakt is. In totaal kunnen in het pand redelijkerwijs maximaal twee woningen gerealiseerd worden. Vooralsnog 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 is een procedure gevoerd, parallel aan die voor het wijzigingsplan. Die heeft geleid tot ons besluit tot het vaststellen van hogere waarden.

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 2 juni 2014 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 3 juni 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan. Er is ook geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen. Daarom is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde plan wordt 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.

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. De aanvrager en de wijkraad stellen wij per brief op de hoogte.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

- geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal niet aan de orde is;
- het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 1^e wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGhfdnoord1ewijz-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