



bestemmingsplan

Hoofddorp Tudorpark en omgeving 1^e
wijziging

Toelichting

2018



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUDSOPGAVE

	PAGINA
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Doel en planvorm	3
1.4 Geldende plannen	4
1.5 Planproces	4
1.6 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	
5	
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	
6	
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	
4.1 Nieuwe situatie	7
4.2 Ruimtelijke en functionele structuur	8
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN	
5.1 Inleiding	9
5.2 Water	9
5.3 Bodemkwaliteit	9
5.4 Externe Veiligheid	9
5.5 Luchtkwaliteit	9
5.6 Geluid	10
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	12
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
HOOFDSTUK 7: JURISCHE ASPECTEN	
7.1 Opzet regels en verbeelding	13
7.2 Regels	13
7.3 Handhaafbaarheid	13

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

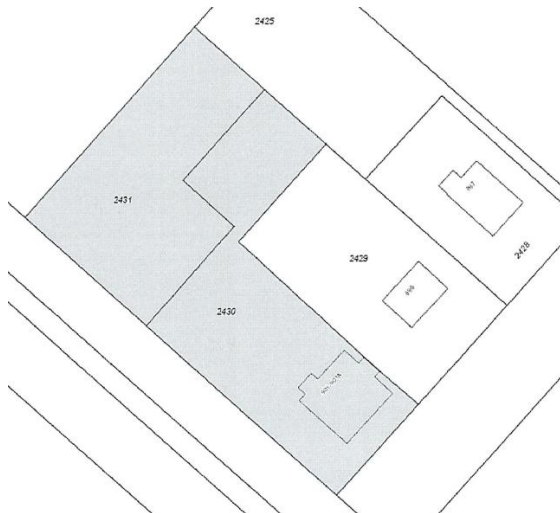
1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 januari 2014, is voor het perceel Hoofdweg 901(A) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De horecabestemming mag, onder een aantal voorwaarden, gewijzigd worden naar een woonbestemming indien daar behoefte aan is.

Aangezien de woning met de gronden is verkocht aan particulieren die een omgevingsvergunning hebben gekregen om het pand te verbouwen tot woonhuis, is de gemeente verzocht om de bestemming van het perceel te wijzigen in wonen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het gaat om het perceel Hoofdweg 901(A). Het plangebied/perceel ligt op de noordelijke hoek van de Bennebroekerweg met de Hoofdweg in Hoofddorp (het grijze perceel in de afbeelding hieronder).



1.3 Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving 1^e wijziging (NL.IMRO.0394.WPGhfdtudorp1ewijz-C001) is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

In het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Historisch gezien had het perceel een horecafunctie. Het pand stond echter al geruime tijd leeg. Daarom heeft het perceel in het bestemmingsplan een horecabestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen gekregen. Met dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van die wijzigingsbevoegdheid. Het plan is een wijzigingsplan.

1.4 Geldende plannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' dat de gemeenteraad op 9 januari 2014 heeft vastgesteld en dat op 21 maart 2014 onherroepelijk is geworden.

1.5 Planproces

Terinzagelegging

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd en van deze terinzagelegging vooraf kennisgegeven is in Informeer, de Staatscourant en langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende schriftelijk of mondeling een zienswijze over het plan kenbaar maken.

Vaststelling en beroep

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 en 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

Ruimtelijke en functionele structuur

Op de hoek van de Bennebroekerweg met de Hoofdweg-westzijde bevindt zich de 'Oude Secretarie', een café annex woonhuis dat lang een ontmoetingsfunctie had. De eerste raadsleden van Haarlemmermeer kwamen daar (omstreeks 1856) voor en na hun vergaderingen bijeen. Het buurtschap verwierf daarom de naam Oude Secretarie. Het buurtschap moest medio 2004 plaatsmaken voor de huidige Nieuwe Bennebroekerweg inclusief de Calatravabrug Citer.

Het pand Hoofdweg 901 dateert van 1860. Ruim dertig jaar later werd het café uitgebreid met een opslagschuur en bottelarij. Café en brouwerij bleven tot 1954 in bedrijf. De gemeente kocht het geheel in 1996 en gaf het vervolgens de monumentenstatus omdat het een van de weinige goed bewaarde cafés was waarvan er ooit op bijna elke hoek wel een stond. Tijdens een restauratie in 2004 is onder meer de veranda van het café hersteld. (informatie uit HC nieuws 24-1-17)

In 2009 is vergunning verleend voor een kleinschalige uitbreiding van het pand.



Op het perceel staan een hoofdgebouw met schuur, beide met één bouwlaag en kap. Omdat beide gebouwen een gemeentelijk monument zijn gelden strenge eisen voor (ver)bouwactiviteiten op het perceel.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark e.o. de bestemming Horeca gekregen. Het was gezien de historische ontmoetingsfunctie van het pand gewenst dat dit gebouw ook in de toekomst in gebruik zou blijven als horecavoorziening. Omdat het pand al geruime tijd leeg stond lag functieverruiming ook voor de hand. Wanneer een door de gemeente gewenste functie mogelijk niet levensvatbaar is het immers redelijk om tevens een alternatief gebruik toe te staan. Door de ligging van het gebouw in het bebouwingslint van twee polderwegen en gezien het feit dat het pand in het verleden ook als woonhuis in gebruik is geweest, lag een transformatie naar de woonfunctie hier het meest in de rede.

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 gemeentelijke beleid. Voor afwegingen ten aanzien van dit beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving'. Dit bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld en de betrokken rijksdiensten en de provincie Noord-Holland hebben geen aanleiding gezien om tegen de betreffende opgenomen wijzigingsbevoegdheid te ageren.

Provinciale ruimtelijke verordening

In maart 2017 is de nieuwe provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld (laatst gewijzigd op 23 april 2018). Hoewel de regelgeving met betrekking tot het bestaand bebouwd gebied in deze verordening anders is vormgegeven geldt ook nu dat het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee nog steeds in het aangepaste provinciale beleid.

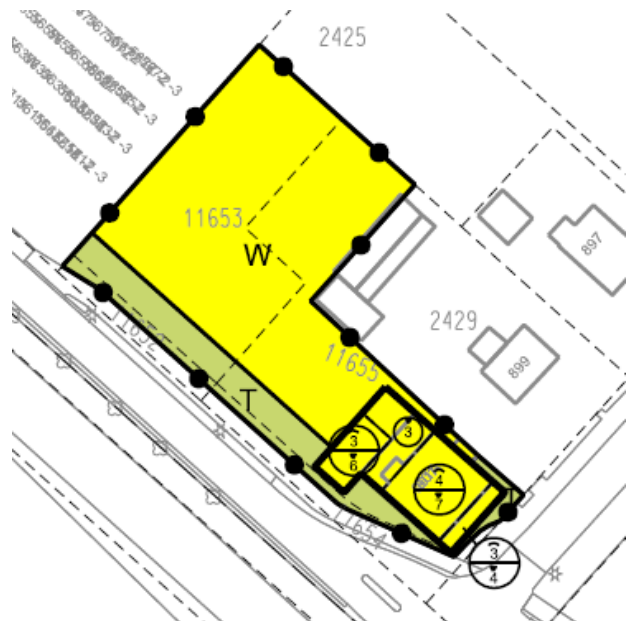
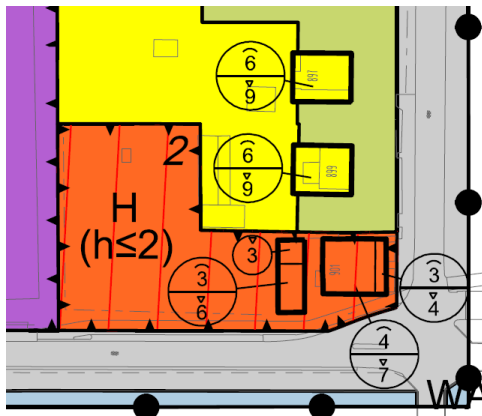
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1 Nieuwe situatie

Aanvrager is in maart 2017 eigenaar geworden van het gemeentelijk monument Hoofdweg 901 en 901a in Hoofddorp. Gevraagd is de bestemming van het pand te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Tuin'. Een aantal jaren geleden had een horecaondernemer plannen met het pand. Daarom zijn toen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' omgezet naar 'Horeca'. De verkoop van het pand is echter toen niet definitief geworden, zodat het pand jarenlang leeg heeft gestaan. Aanvrager heeft het pand nu gekocht om het, met behoud van de monumentale waarden, te verbouwen naar een woning. Hiervoor is een omgevingsvergunning gevraagd en verleend. Het perceel en de panden worden gebruikt als een woonperceel met tuin.

Om ook de planologische bestemming van deze gronden dienovereenkomstig te wijzigen kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die op het perceel ligt.

De bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'.



De wijzigingsbevoegdheid bepaalt dat gebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden en de maximale bouwhoogte en de maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in het moederplan worden aangehouden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Verder staat in de wijzigingsregels dat (uit onderzoek) moet blijken dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan uit het oogpunt van bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en dat de financiële uitvoerbaarheid op grond van 6.12 Wro verzekerd moet zijn. Op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt verderop in dit plan beschreven.

De wijziging heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer omdat de woonfunctie niet leidt tot een toename van verkeer ten opzichte van de horecafunctie. Er is ruim voldoende plek voor parkeren op eigen terrein.

4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Bebouwing

Het plan behelst gerenoveerde en verbouwde bestaande monumentale panden. Voor de bebouwingsregels in dit bestemmingsplan is aangesloten op de regels uit het moederplan. Daarnaast moet voldaan worden aan de specifieke eisen en beperkingen die gelden voor bouwplannen met betrekking tot monumenten. Hiervoor geldt los van dit bestemmingsplan aparte regelgeving.

Gebruik

Het perceel en de panden zullen worden gebruikt als een woning met een woonperceel en tuin.

Verkeer, Ontsluiting

In mei 2017 is een uitwegvergunning verleend voor het perceel op de Bennebroekerweg, Parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein ruimschoots aanwezig.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1 Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het op 9 januari 2014 vastgestelde bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark e.o. De benodigde onderzoeken zijn al uitgevoerd ten behoeve van het moederplan. Deze zijn ook van toepassing op het onderhavige plangebied. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk, omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen ziet op de wijziging van de bestemming in 'Wonen' en 'Tuin'. In het moederplan is voor een aantal aspecten bepaald dat er wel nog aanvullend onderzoek of motivatie nodig is. Deze aspecten en de aspecten waar altijd aandacht aan moet worden besteed, worden in de volgende paragrafen beschreven.

5.2 Water

Het wijzigingsplan ziet slechts op het gebruik van het perceel en de panden, waardoor er geen sprake zal zijn van toename van bebouwing ten opzichte van het moederplan en de eerdere (planologische) situatie.

Conclusie

Doordat het bebouwde oppervlak niet toeneemt, is geen watercompensatie nodig.

5.3 Bodemkwaliteit

De grond is reeds gesaneerd. In de BUS beschikking van 18 mei 2016 is geconcludeerd dat de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit en de Regeling uniforme saneringen en de gemelde wijzigingen. Alle ernstige verontreinigingen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit is na de sanering geschikt voor de functie wonen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid is beoordeeld door de gemeente. In de (directe) nabijheid van het plangebied bevinden zich geen factoren die te maken hebben met externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.5 Luchtkwaliteit

Het plan voegt ten opzichte van de huidige planologische situatie geen extra verkeersbewegingen toe en valt onder de regeling 'niet in betekende mate'. Er hoeft daarom geen onderzoek gedaan te worden naar luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

5.6 Geluid

De woonfunctie van dit perceel is reeds meegenomen in het akoestisch rapport dat is opgesteld voor de reconstructie van de bruggen over de Hoofdvaart. Voor dit wijzigingsplan is toestemming gevraagd om dat geluidsrapport te mogen gebruiken. Vervolgens is een beoordeling gemaakt van de akoestische situatie aan de hand van het rapport.

Ten behoeve van de reconstructie van een drietal bruggen over de Hoofdvaart ter plaatse van de kruising Hoofdweg-Bennebroekerweg is een akoestisch onderzoek verricht door adviesbureau RHO - Adviseurs voor leefomgeving. Rapport 2156.003 - Versie D2 d.d. 31 augustus 2016.

Onderzoek

Uit de rapportage is gebleken dat er op 9 woningen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (toename > 1,5 dB) ten gevolge van de geluidbelasting van de N520 (Hoofdweg oostzijde). De geluidstoename op de gevels van de onderzochte woningen bedraagt maximaal 2,9 dB. De maximale toelaatbare geluidstoename bij reconstructies zijnde 5 dB wordt niet gehaald. De hoogste gevelbelasting (incl. correctie Art. 110g Wgh) bedraagt 55 dB (de gevelbelasting is te wijten aan de forse verkeerstoename over de 10 jaar die bij de berekening wordt gehanteerd, de reconstructie heeft nagenoeg geen aandeel in de geluidstoename) op de woning Hoofdweg 901. De maximale hogere waarde in dit specifieke geval bedraagt 58 dB. Er is geen noodzaak voor het toepassen van zgn. 'dove gevels'.

Hogere waarde / gevelisolatie

In de rapportage worden maatregelen afgewogen en benodigde hogere waarden weergegeven. Toepassing van een dunne deklaag over een lengte van tenminste 350 meter resulteert in een marginale geluidsreductie aangezien er reeds een geluidsreducerend wegdek is toegepast. Voor de woningen Hoofdweg 897, 899 en 901 is toepassing van deze maatregel in zijn geheel niet zinvol aangezien de snelheid daar laag is en er sprake is van wringing van het asfalt wat resulteert tot snelle slijtage van de asfaltlaag. De gemeente heeft dan ook afgewogen de geluidsreducerende maatregel niet toe te passen aangezien deze niet doelmatig is. Overdrachtsmaatregelen zoals bv. schermen blijken in deze situatie niet toepasbaar. Bij het vaststellen van een hogere waarde moet worden onderzocht of het geluidsniveau in verblijfsgebieden van de woning niet hoger is dan 33 dB als gevolg van wegverkeerslawaaai. In tabel 6.2 is voor de betreffende woning de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel weergegeven. Hierbij is geen aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder toegepast. De benodigde hogere grenswaarde van 56 dB voor de woning en het getransformeerde gedeelte van horeca naar woning is inmiddels vastgesteld (Verseon nr. 2550855).

Tabel 6.2. Vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel woning

Woning	geluidsbelasting in dB	vereiste geluidwering in dB
Hoofdweg 901	60	27

Onderzocht is of de aanwezige karakteristieke geluidwering van de gevels van de betreffende woningen voldoende is om aan de eis te voldoen.

Beoordeling

Voor de verbouw en renovatie van Hoofdweg 901(a) is in 2017 een omgevingsvergunning verleend. Parallel aan de omgevingsvergunningprocedure is een hogere geluidsbelasting van 56 dB vastgesteld (Verseon nr. 2550855).

Het Bouwbesluit 2012 stelt bij verbouw alleen eisen conform het rechtens verkregen niveau. Voor dit adres is het rechtens verkregen niveau nihil en formeel gelden geen eisen voor de geluidwering.

Conclusie

Voor de bestemmingsplanwijziging geeft het akoestisch onderzoek voldoende inzicht. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan. In het kader van de omgevingsvergunning voor Hoofdweg 901a is een gevelisolatieonderzoek gedaan en is geconstateerd dat er sprake is van een van rechtens verkregen niveau.

Voor het pand is een hogere waarde vastgesteld.

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 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 opstellen van een exploitatieplan is niet verplicht, omdat dit wijzigingsplan geen betrekking heeft op één van de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen (bouw)plannen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' is getoetst in het overleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor eenieder. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is getoetst in zienswijzeperiode van dit plan.

HOOFDSTUK 7: JURISCHE ASPECTEN

7.1 Opzet regels en verbeelding

Regels en verbeelding zijn samen het juridisch bindende deel 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 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 vier hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel'.

7.2 Regels

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit geval gaat het slechts om de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemmingen zijn overgenomen uit het moederplan. De overbodige bepalingen (bijvoorbeeld over percelen aan andere wegen) zijn weggelaten.

Hoofdstuk 3 bevat de Algemene regels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

7.3 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid),

hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.