

Raadsbesluit 2017.0033461

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 1'

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 4 juli 2017
nummer 2017.0033461;

besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijze;
3. de regels van de bestemming 'Woongebied' ambtshalve te wijzigen door aan lid 1 toe te voegen:
'alsmede:
n. parkeren en daarbij behorende buitenruimte ten behoeve van de bestemming 'Sport';
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van gronduitgifte;
5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 1' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdassumburg1-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, 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 het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
6. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2017.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings



Raadsvoorstel 2017.0033461

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 1'

Portefeuillehouders Adam Elzakalai, dr. Tom Horn
Steller C.M.M. Blankestijn - van Haeringen
Collegevergadering 4 juli 2017
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen voor het Spectrum-gebied aan het Assumburg in Hoofddorp woningbouw mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 1' ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door middel van gronduitgifte.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een ruimtelijk plan in de zin van de Wet Arhi betreft.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijze;

3. de regels van de bestemming 'Woongebied' ambtshalve te wijzigen door aan lid 1 toe te voegen:
"alsmede:
n. parkeren en daarbij behorende buitenruimte ten behoeve van de bestemming 'Sport';";
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het wettelijke verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van gronduitgifte;
5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Assumburg 1' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdassumburg1-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;
6. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het Spectrum-gebied ligt aan de rand van de wijk Toolenburg in Hoofddorp, aan de westzijde van het Assumburg nabij de hoek Altenburg en Van Heuven Goedhartlaan.

Door het wegvallen van de functie van het zwembad, fitness en squashbanen, is een deel van de bestaande gebouwde sportvoorzieningen buiten gebruik.

De gronden zijn eigendom van de gemeente. In de nota 'Herontwikkeling Spectrumgebied' (2015.0020908) van 1 september 2015 hebben wij besloten in te zetten op een herontwikkeling voor dit gebied met woningbouw, renovatie van de sporthal en nieuwbouw van de ondersteunende horecavoorziening. Deze locatie is een in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 als mogelijke woningbouwlocatie al voorzien om bij te dragen aan de grote binnenstedelijke woningbouwopgave.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het nu geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming Sport. Door de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied waarmee de bouw van maximaal 55 woningen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt de te renoveren sporthal opnieuw bestemd.

Duurzame verstedelijking

De landelijke regelgeving stuurt aan op duurzame verstedelijking. Dat houdt in dat bij verstedelijking moet worden voorzien in een behoefte en dat bij voorkeur wordt gebouwd in bestaand bebouwd gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er sprake is van een grote regionale woningbehoefte. Van de maximaal 55 woningen worden minimaal veertien woningen gebouwd in het derde segment, dus met een huurprijs net boven de sociale huur. Daarmee wordt gebouwd naar de behoefte in de woningmarkt en wordt doorstroom vanuit de sociale huur bevorderd. Het plan voorziet hiermee in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

De locatie Assumburg 1 is bestaand stedelijk gebied. Het is ook een van de mogelijke locaties voor woningbouw die in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 al waren voorzien om bij te dragen aan de grote binnenstedelijke woningbouwopgave.

Stedenbouwkundige inrichting

Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de woningbouw ontwikkeld kan worden. Daarbij wordt aangesloten op de omringende woonwijk met eengezinswoningen aan de ene kant en toekomstige woningbouw met gestapelde woningen aan de andere zijde van het Assumburg op het terrein met leegstaande bedrijfsbebouwing. Voor de woningen op het Spectrumgebied zijn daarom grondgebonden woningen voorzien, met uitzondering van de hoek Assumburg/Altenburg waar als accent gestapelde woningbouw in vijf bouwlagen (met een hoogte van maximaal 16 meter) passend is.

Aan de zuidzijde van het planprojectgebied ligt een groenstrook die de huidige woningbouw afschermt van het zwembad en de sporthal. Deze strook ligt buiten de projectgrens. Het dient als ruimtelijke buffer behouden te blijven en is als zodanig ook als Groen bestemd in het daar geldende bestemmingsplan.

De auto ontsluiting vindt plaats aan één zijde vanaf het Assumburg. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot meer autoverkeer door het omringende woongebied. Voor langzaam verkeer wordt zo mogelijk wel in een extra verbinding voorzien. Met name aan de zijde van Giessenburg is deze verbinding wenselijk.

Voor de sporthal geldt een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. Voor de woningen is de parkeerbehoefte afhankelijk van de woonfunctie (koop, huur, duur/midden/goedkoop), zoals opgenomen in het geldende parkeerbeleid.

Locatie hoek Altenburg – Van Heuven Goedhartlaan

Aan de overzijde van het Assumburg ligt op de hoek Altenburg – Van Heuven Goedhartlaan een locatie waar voorheen een autobedrijf was gevestigd. Deze grond is niet in eigendom bij de gemeente. Hoewel de twee locaties naast elkaar liggen hebben ze elk hun eigen voortgang. Ze worden dan ook niet beide in één bestemmingsplan geregeld, maar elk met een eigen bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan voor deze tweede locatie is op 7 maart jl. door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

Ten aanzien van verschillende aspecten zoals geluid, flora en fauna, externe veiligheid, zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van het Altenburg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 56 dB.

Voor de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn in een apart besluit Hogere waarden verleent.

Het ontwerpbesluit voor het verlenen van Hogere waarden heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het definitieve besluit tot vaststelling van de benodigde Hogere waarden nemen wij vóór vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Het besluit Hogere waarden wordt tegelijk met het vastgestelde bestemmingplan ter inzage gelegd.

Bij de Wabo-aanvraag voor het woningbouwplan dient ten aanzien van de geluidbelasting op de woonomgeving vanwege stemgeluid en parkeren van het gebruik van de sporthal, gemotiveerd te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Voor het overige zijn er geen bijzonderheden.

Planvorm

Het bestemmingsplan legt geen verkaveling vast op de verbeelding van het bestemmingsplan, maar geeft in de regels de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan zoals voorgaand beschreven, waarbinnen een nadere uitwerking plaats kan vinden. Het bestemmingsplan geeft hiermee een directe bouwtitel. Er hoeft na het in werking treden van dit bestemmingsplan dus geen nader uitwerkingsplan of wijzigingsplan te worden opgesteld ter uitvoering van de woningbouw.

Over het gebruik van de sporthal is in de regels opgenomen dat naast sport ook maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn toegestaan, mits het gebouw geschikt en beschikbaar blijft voor sport.

Participatie en Communicatie

In mei 2016 heeft op de locatie een inloopavond plaatsgevonden waarbij de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling zijn getoond. Na deze bijeenkomst is een klankbordgroep samengesteld uit omwonenden en een vertegenwoordiging van de wijkraad Toolenburg en van de wijkraad Bornholm.

Het concept-voorontwerpbestemmingsplan is aan de klankbordgroep toegelicht.

Op 28 februari 2017 is weer een inloopavond gehouden over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling, inclusief het concept-ontwerp bestemmingsplan.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening

In het kader van het buitengemeentelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Ook hebben wij de wijkraad Toolenburg, de wijkraad Bornholm en de klankbordgroep (van omwonenden en een vertegenwoordiging van beide wijkraden) gelegenheid gegeven een reactie te geven op het plan.

Omdat er geen rijksbelangen of provinciale belangen in het geding zijn, is het voorontwerp niet aan rijk en provincie voorgelegd.

Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies op het plan gegeven.

De klankbordgroep heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Van de wijkraden is geen nadere reactie ontvangen.

Procedure

De vooroverlegpartner Hoogheemraadschap van Rijnland, de klankbordgroep en de wijkraad Toolenburg en de wijkraad Bornholm, zijn van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gesteld.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 14 april 2017 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 18 april 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode is een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze wordt meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

Na de ter inzage ligging 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

Er is een zienswijze ingediend door F. Thomassen. Deze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

De ingekomen zienswijze is hieronder beknopt weergegeven en vervolgens voorzien van onze reactie.

Zienswijze

Reklamant voert een aantal punten aan in de zienswijze.

De kruising Altenburg-Assumburg-Sonderholm is een onduidelijk verkeerssituatie. Dit geeft gevaarlijke situaties als leerlingen van de KSH met de auto worden gebracht of als er een evenement is in het Spectrum. Het verkeer vanwege nu 55 woningen en later nog eens 95 woningen aan de andere kant van het Assumburg, zal de situatie verslechteren.

Verzocht wordt de kruising aan te passen en een tweede ontsluiting van de wijk te bieden.

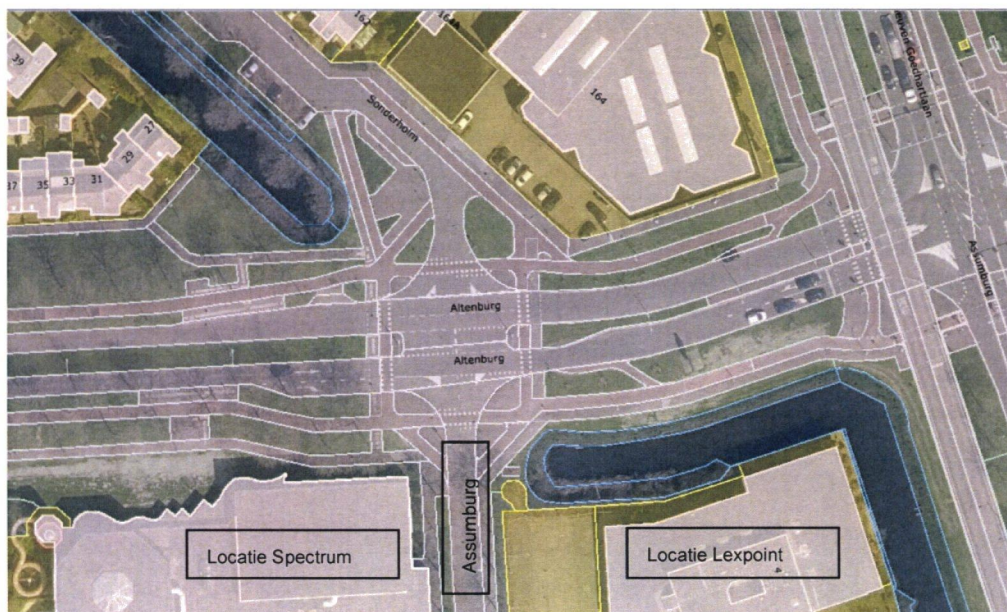
De woningen staan dicht op het Altenburg dan de gevel van het zwembad. Er zal daardoor een hogere geluidbelasting zijn op de gevels van tegenoverliggende woningen.

Er wordt nu een te groot aangebouwd gebied gecreëerd. Beter is het gebied beschikbaar te houden voor recreatie.

De sloop en de bouw zal geluid- en stofoverlast geven. Hoe wordt dit gecompenseerd aan de directe omgeving ?

Reactie

Het gebied dat door het Assumburg voor autoverkeer wordt ontsloten is zeer gering en omvat de twee genoemde locaties met in de toekomst maximaal 150 woningen en de sporthal. De vormgeving van de kruising voorziet ten opzichte van gangbare aansluitingen van een buurtweg op een ontsluitingsweg al in duidelijk extra aangegeven wegvakken voor het autoverkeer.



overzicht kruising Altenburg-Assumburg-Sonderholm

Er zijn vrijliggende fietspaden rondom het kruispunt. Voor het oversteken zijn er aparte fietsstroken aangegeven en er is voor fietsers en auto's ruimte om tussen de rijbanen in te wachten op passerend verkeer.

Ons zijn geen klachten bekend en volgens de ongevallenstatistieken heeft in de periode 2010 t/m 2017 slechts een door de politie geregistreerd ongeval plaatsgevonden op het kruispunt met uitsluitend blikshade. De ervaring van reclamant is dat er meer ongelukken gebeuren doordat de opstelposities niet duidelijk zijn. Wij zullen nader bekijken of er reden is om aanpassingen aan het kruispunt te doen. Daarover zullen wij de raad informeren. Het kruispunt inclusief de vrijliggende fietspaden zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007' met de bestemming 'Verkeer', waarbinnen aanpassingen mogelijk zijn.

De nieuw te bouwen woningen komen ongeveer 9 meter dichterbij de woningen aan de overzijde van het Altenburg te liggen dan de oude bebouwing van het zwembad. Er resteert dan nog een afstand van ongeveer 50 meter. Het gaat hier om een stedenbouwkundig niet ongebruikelijke situatie, gelijk aan de bestaande situatie elders aan weerszijde van het Altenburg. Geluidtoename vanwege reflectie van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de oude situatie zal zeer gering zijn en aan de overzijde van Altenburg over een afstand van 50 meter nauwelijks waarneembaar zijn.

In de oude situatie was dit gebied in eenzelfde mate bebouwd. De sporthal wordt gerenoveerd, waarmee voor de wijk een grote voorziening behouden blijft die we niet in elke wijk kunnen bieden. Met een wijkpark en twee buurtparken en het op relatief korte afstand gelegen recreatiegebied Toolenburger Plas, is in de wijk Toolenburg goed voorzien in recreatiemogelijkheden. Daarnaast is binnen de woonbuurten op veel plekken voorzien speelvoorzieningen. In de woningbouwontwikkeling op het Spectrum-terrein zal ook voorzien worden in een speelvoorziening en daarnaast wordt in de inrichting ingespeeld op mogelijkheden voor gebruik van de openbare buitenruimte voor sport en spel. Wij menen dan ook dat in de omgeving in voldoende mate in mogelijkheden voor recreatie, sport en spel wordt voorzien.

Bij een nieuwbouwplan zal altijd sprake zijn van enige hinder. De gemeente maakt met de bouwonderneming altijd afspraken om de hinder zo veel mogelijk beperken. Dat is niet anders dan bij uitvoering van andere projecten. Wij zien geen aanleiding voor een rechtstreekse compensatie aan omwonenden.

Wij stellen de raad voor niet in te stemmen met de ingediende zienswijze.

Ambtshalve wijziging

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat voor de sporthal een parkeerbehoefte geldt van 58 parkeerplaatsen. De ruimte hiervoor wordt gereserveerd binnen de bestemming 'Woongebied'. Het voorzien in deze parkeerbehoefte én de parkeerbehoefte vanwege de te bouwen woningen binnen de bestemming Woongebied is randvoorwaarde voor het stedenbouwkundig ontwerp. In de regels van 'Woongebied' is dit echter niet verwerkt.

Wij stellen de raad voor ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan het plan te wijzigen door aan de regels van 'Woongebied' toe te voegen dat parkeren ten behoeve van de bestemming 'Sport' is toegestaan.

Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk Middels gronduitgifte. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

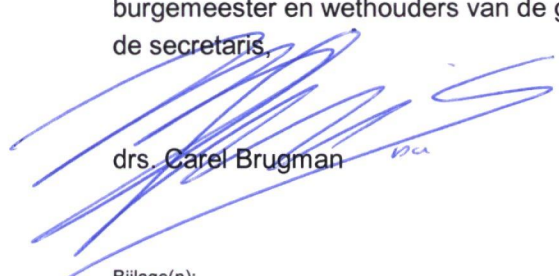
Overige relevante informatie

n.v.t.

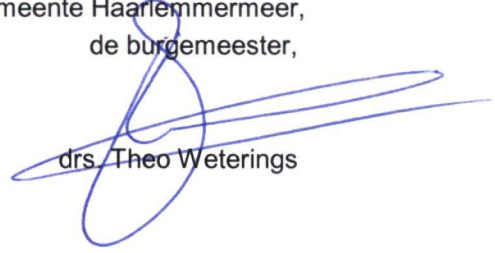
4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n):

- planstukken bestemmingsplan Hoofddorp Assumburg 1 (toelichting, regels, verbeelding)