



Raadsbesluit 2015.0003970

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Nassaupark

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 3 februari 2015
nummer 2015.0003970;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
3. het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen als volgt te wijzigen:
 - op de verbeelding ter plaatse van de 50 kV-leiding langs de Hoofdweg-westzijde de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' op te nemen;
 - in de regels een nieuw artikel 13 'Leiding – Hoogspanning' op te nemen en de navolgende artikelen te hernoemen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat de ontwikkeling plaatsvindt op grond in eigendom van de gemeente;
5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGHfdnassaupark-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, 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.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 maart 2015.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N.Weterings



Raadsvoorstel 2015.0003970

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Nassaupark

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller Carien Blankestijn-van Haeringen, mr. Manon Veen
Collegevergadering 3 februari 2015
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Hoofddorp Nassaupark op het terrein van het voormalige Sportpark Toolenburg. Het plan bestaat voor een deel ook uit een planologische regeling voor de voorzieningen op het Sportpark die behouden blijven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

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.

2. Voorstel

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

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
3. het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen als volgt te wijzigen:
 - op de verbeelding ter plaatse van de 50 kV-leiding langs de Hoofdweg-westzijde de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' op te nemen;
 - in de regels een nieuw artikel 13 'Leiding – Hoogspanning' op te nemen en de navolgende artikelen te hernoemen;

4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat de ontwikkeling plaatsvindt op grond in eigendom van de gemeente;
5. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdnassaupark-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, 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 doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied en voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Nassaupark met 300 woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud bestemmingsplan



Het plangebied ligt zuidoostelijk van de woonwijk Toolenburg-Oost. Op bovenstaand kaartje is het plangebied nader aangeduid.

Door de verhuizing van honk- en softbalvereniging De Pioniers komt een groot deel van het Sportpark Toolenburg in Hoofddorp vrij voor herontwikkeling.

In 2010 heeft de Raad het referentiekader 'Hoofddorp Sportpark Toolenburg' vastgesteld. In dit referentiekader is vastgelegd dat op de vrijkomende gronden een nieuwe woonwijk komt van maximaal 300 woningen, een voorzieningencluster en een nieuwe water- en groenstructuur.

Het referentiekader 'Hoofddorp Sportpark Toolenburg' geeft de ambitie weer om een kleinschalige woonwijk te realiseren waarin het prettig wonen is.

De nieuwe woonwijk van maximaal 300 woningen zal ruimtelijk gezien goed aangesloten moeten worden op de bestaande woonwijk Toolenburg en op de nieuwe woonwijk Tudorpark. Om die reden zijn de bestaande groene randen van het sportpark gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Aan de zuidzijde van het plangebied sluit de water- en groenstructuur van Nassaupark Toolenburg direct aan op die van Tudorpark.

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een langgerekte, meanderende waterpartij die centraal door het plangebied loopt. Langs deze waterpartij en aan de randen van het gebied is een brede groenstrook ontworpen. Daarnaast gaat het ontwerp uit van verschillende woonblokken die worden omsloten door een wegenstructuur. De hoofdstructuur van wegen, groen en water is bepalend voor de ruimtelijke structuur van het gebied en is daarom gedetailleerd bestemd.

Woningbouw

Voor de woongebieden zijn globale bestemmingen opgenomen, waarbinnen de nadere verkaveling kan worden uitgewerkt. In het plangebied is binnen alle bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' ruimte voor zowel grondgebonden woningen als woningen in gestapelde vorm. Echter, vanwege de aansluiting op de wijk Toolenburg is bij de groensingels langs de Caro van Eycksingel en de Maria Tesselschadelaan een zone aangegeven waarbinnen gestapelde woningbouw niet is toegestaan.

In de regels zijn de maximale bouwhoogten vastgelegd, het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en de situering van die bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw.

Verkeer en parkeren

Voor autoverkeer wordt de wijk ontsloten via de Hoofdweg-Westzijde. Daarnaast wordt voorzien in een verbinding met de wijk Tudorpark. Een rechtstreekse verbinding met Toolenburg wordt alleen voor langzaam verkeer gerealiseerd.

Parkeerplaatsen worden zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein gerealiseerd. In de openbare ruimte gaat het daarbij om langsparkeren in de straten of om parkeerplaatsen in zogenaamde 'parkeerkoffers' op achterterreinen. Afhankelijk van de soort woning (vrijstaand, rijwoning e.d.) en/of de omvang van de kavels is bepaald wat de parkeernorm is en waar de benodigde parkeerplaatsen een plek dienen te krijgen; (deels) op eigen terrein of in de openbare ruimte.

Voorzieningen

Het plangebied biedt ruimte aan het voorzieningenprogramma van heel Hoofddorp-Zuid (Zuidrand, Tudorpark en Nassaupark). Het kan daarbij gaan om gezondheidsvoorzieningen of voorzieningen gericht op dienstverlening. De omvang van het bestemmingsvlak 'Woongebied-2' en de maximale bouwhoogte van 13 meter zijn bepalend voor het uiteindelijke totale oppervlak van de voorzieningen. Met het totale oppervlak wordt bedoeld op de bebouwing, de buitenruimte en de benodigde parkeerplaatsen.

Realisatie en uitgifte gronden

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en worden uitgegeven ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Voor de gronduitgifte worden kavelpaspoorten opgesteld met concrete bouwregels, uitgangspunten voor materiaalgebruik en informatie over duurzaamheidsmaatregelen.

De woningbouwlocatie wordt gefaseerd ontwikkeld, zodat tussentijds kan worden ingespeeld op veranderende (markt)omstandigheden.

Consolidatie lintbebouwing Hoofdweg-Westzijde en voorzieningencluster

Voor het bestaande voorzieningencluster op Sportpark Toolenburg, bestaande uit een schietvereniging, een fitness-/welnesscentrum, een kinderspeelparadijs en een kinderopvang, gaat dit bestemmingsplan uit van consolidatie. Deze bestaande functies en bebouwing zijn opgenomen binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd'. Deze bestemming biedt flexibiliteit in die zin dat de verschillende voorzieningen binnen dit vlak desgewenst op een andere locatie gesitueerd kunnen worden. Uitzondering hierop is gemaakt voor schietvereniging. In verband met een bepaalde geluidsbelasting op gevels van woningen is het van belang dat de huidige locatie van deze voorziening wordt vastgelegd.

Ook voor de percelen aan de Hoofdweg-Westzijde gaat dit bestemmingsplan uit van consolidatie.

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

In het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dat heeft een positief wateradvies afgegeven.

Het plan is niet voorgelegd aan de provincie, omdat wij veronderstelden dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Dit punt is onderwerp van de zienswijze van de provincie. Bij beantwoording van de zienswijze gaan wij hier verder op in.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 7 november 2014 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 10 november 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan 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 schaaft.

Na de terinzagelegging 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

Tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door Liander en de provincie Noord Holland. Deze zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Hieronder volgt een verkorte weergave van deze zienswijzen met de gemeentelijke reactie daarop.

1. Liander Infra West B.V., Duiven

Reclamant verzoekt, als regionaal netbeheerder, de ondergrondse 50kV hoogspanningsleiding langs de Hoofdweg planologisch veilig te stellen door middel van een dubbelbestemming.

Reactie

Inderdaad is de 50 kV verbinding langs de Hoofdweg niet opgenomen. Dit betreft een omissie.

Conclusie

Wij stellen u voor de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' op te nemen op de verbeelding en in de regels, volgens de gebruikelijke formulering.

2. Provincie Noord Holland, Haarlem

Bij het plan zijn provinciale belangen in het geding. De gemeente heeft verzuimd vooroverleg te voeren met de provincie.

Omdat het gaat om woningbouw op een locatie die nog geen bebouwbare bestemming heeft geldt hier het provinciaal beleid voor landelijk gebied. Daarom dient op grond van artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening nut en noodzaak van deze ontwikkeling te worden onderbouwd en dient inzichtelijk te zijn dat het plan in regionaal verband is afgestemd. De toelichting beschrijft op dit moment alleen de Ladder duurzame verstedelijking (3.1.6 Bro), niet blijkt wat het resultaat is van deze beoordeling.

Voorts dient te worden ingegaan op artikel 15 van de verordening en de Leidraad Cultuur en Cultuurhistorie.

Reactie

Nassaupark betreft een locatie die op de kaart van de Provinciale Verordening is aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het ligt tussen de bestaande woonwijk Toolenburg en de in aanbouw zijnde woonwijk Tudorpark en wordt voor het overige begrensd door gebouwde voorzieningen en het lint aan de Hoofdweg. Aan de andere zijde van de Hoofdweg ligt het in ontwikkeling zijnde gebied De President. Wij hebben daarom verondersteld dat de locatie stedelijk gebied betreft en er dus geen provinciaal belang in het geding is. Artikel 9 van de Provinciale Verordening geeft echter aan dat sprake moet zijn van bestaande bebouwing of op grond van een geldende bestemming toegelaten bebouwing, om als bestaand bebouwd gebied te worden aangemerkt.

Naar aanleiding van de zienswijze merken wij het volgende op.

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is gericht op het realiseren van voldoende woningen in 2020, waarbij kwalitatief en kwantitatief een goede afstemming plaats dient te vinden tussen vraag en aanbod. Betaalbaar bouwen en doorstroming zijn daarin van belang. De Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) met afspraken over de woningbouwproductie zijn een middel om de doelstelling van die visie te bereiken. Haarlemmermeer valt onder de RAP Stadsregio Amsterdam.

De provincie analyseert jaarlijks de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte met de Monitor Woningbehoefte.

De monitor geeft over 2013 aan dat gezien de behoefte in de Stadsregio Amsterdam de productie daar te laag is, waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Op papier is genoeg capaciteit beschikbaar om voor een groot deel te kunnen voorzien in de woningbehoefte op langere termijn. Om de productie ook daadwerkelijk te halen moet planuitval voorkomen worden, zachte plannen moeten harde plannen worden en bouwvergunningen moeten leiden tot opleveren van woningen.

In de Monitor Woningbehoefte wordt ook de monitor plancapaciteit weergegeven. Daarin is de locatie Hoofddorp Nassaupark opgenomen als zacht plan (c.q. in voorbereiding). Het realiseren van deze woningbouwlocatie draagt bij aan de aanbeveling die in de Monitor Woningbehoefte wordt gedaan.

Om te voldoen aan de woningbehoefte is het zaak dat het aanbod van nieuwbouwwoningen zo breed mogelijk is. In het kader van dat vraaggericht bouwen zal de locatie Nassaupark worden ingezet om te voldoen aan de vraag naar het zelf (laten) bouwen van een woning : het particuliere opdrachtgeverschap. Met het uitgeven van kavels met een oppervlak vanaf circa 100m² zullen er in alle marktsegmenten mogelijkheden voor zowel individueel als collectief particuliere opdrachtgeverschap worden geboden.

De mogelijkheden voor woningbouw in Hoofddorp zijn verwoord in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030. Daarin zijn diverse binnenstedelijke locaties benoemd. Deze hebben echter onvoldoende capaciteit om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarom wordt ook ingezet op locaties aan en in de rand van Hoofddorp. Daarin zijn Tudorpark (in aanbouw) en de Zuidrand uitleggebieden aan de zuidkant. Nassaupark betreft een transformatie van een voormalig sportpark en is als gezegd een locatie in de rand van Hoofddorp. Aan de oostzijde van de Hoofdweg liggen gronden die een geldende bestemming hebben voor een bedrijventerrein De President. De locatie Nassaupark ligt dus ingeklemd in verstedelijkt gebied.

De locatie ligt nabij een Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding en ligt aan een bestaande ontsluitingsstructuur.

Gezien de woningbehoefte, de transformatie van sportpark naar woningbouw en de ligging ingeklemd in verstedelijkt gebied met bestaande hoogwaardige ontsluitingsstructuren, voldoet de woningbouwlocatie Nassaupark aan de Provinciale Verordening Structuurvisie, de Provinciale Woonvisie en aan de Ladder duurzame verstedelijking.

Gronden in of in de omgeving van de woningbouwlocatie Nassaupark zijn in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet aangewezen als aardkundig monument, aardkundig waardevol gebied of archeologisch gebied van provinciaal belang. Er is geen sprake van cultuurhistorische objecten op of nabij de locatie. Het is gelegen op een afstand van ongeveer 50 meter tot 300 meter naast de historische structuurlijnen Hoofdweg en Hoofdvaart.

De zichtelijke beëindiging van het bebouwde gebied van Hoofddorp bevindt zich aan de Bennebroekerweg op een afstand van ongeveer 600 meter van de zuidelijke grens van het projectgebied. Zuidelijk van de Bennebroekerweg is de polder nog open.

Vanwege de afstand tot de Hoofdweg, de afscherming door bestaande bebouwing van het voorzieningencluster, bebouwde overige percelen en groen, zal de woningbouw vanaf de Hoofdweg nauwelijks waarneembaar zijn.

Aan de andere zijde van de Hoofdweg ligt het in ontwikkeling zijnde gebied De President.

Aan de andere zijden van de locatie liggen bestaande woonwijken. Er is sprake van een rustige woonwijk met beperkte bouwhoogte, waarbij het stedenbouwkundig ontwerp aansluit op de aanliggende wijken.

Er is dan ook geen sprake van inbreuk op openheid of andere kenmerken van het landschap of historische structuurlijnen vanwege de woningbouwlocatie Nassaupark. Gezien de ligging van de locatie ingeklemd in verstedelijkt gebied heeft de geplande woningbouw geen impact op de landschappelijke omgeving.

De toelichting hebben wij aangevuld met informatie over betreffende beleidskaders (H3) en een verantwoording van de verstedelijking (H4).

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en de toelichting daarop aan te vullen, doch constateren dat dit niet leidt tot aanpassing van het plan zelf (verbeelding of planregels).

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 de ontwikkeling plaatsvindt op grond in eigendom van de gemeente, zodat verhaal van kosten niet aan de orde is.

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. Uw raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

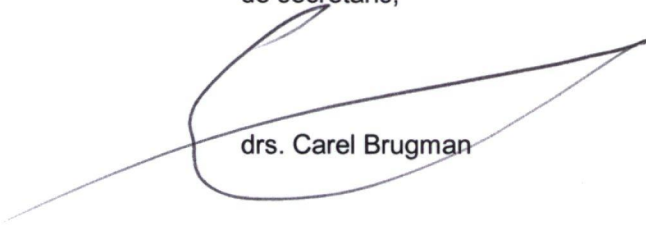
Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 wel in werking direct na de beroepstermijn.

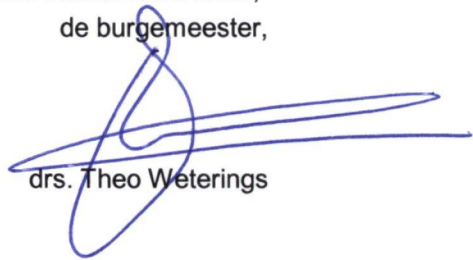
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. Carel Brugman



drs. Theo Weterings

Bijlage(n)

- planstukken
- zienswijzen