



Raadsvoorstel 2012.0025854

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller hr. J. Monster
Collegevergadering 29 mei 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van het 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. niet in te stemmen met de zienswijzen 1 en 2;
3. gedeeltelijk in te stemmen met zienswijze 3;
4. naar aanleiding van beslispoint 3. het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
in artikel 4.4 sub a de zinsnede 'met een maximum van 150 m²' te vervangen door 'met een maximum van 250 m²';
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

6. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvpark21deel1-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;
7. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

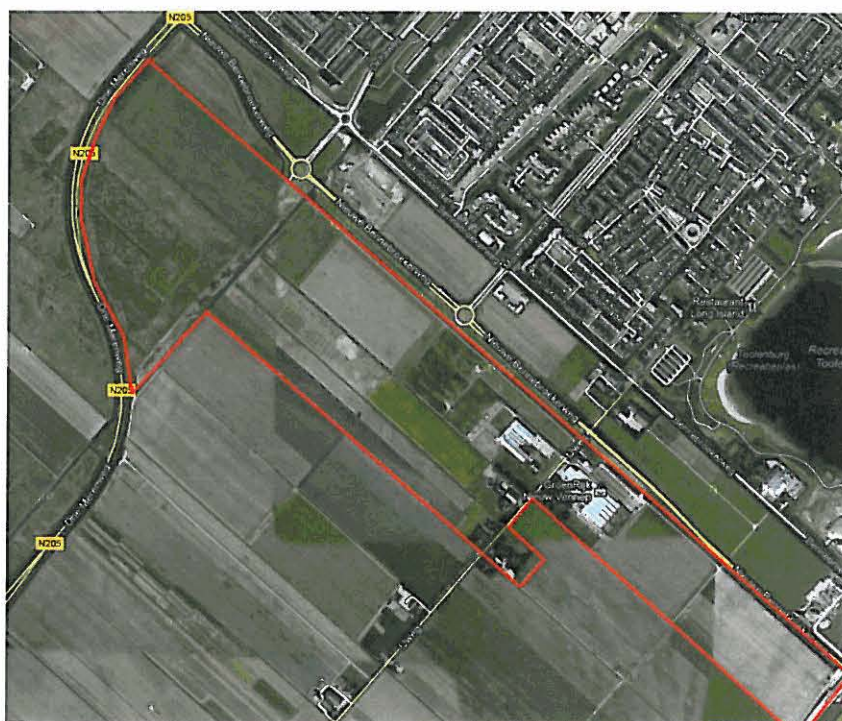
Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het eerste deelgebied van Park21.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud bestemmingsplan

Het plan voorziet in een regeling voor het eerste deelgebied van Park21. Daarin is het nieuwe complex van de Pioniers geprojecteerd. De locatie is een gebied van enkele honderden meters breedte zuidwestelijk van de Nieuwe Bennebroekerweg ter weerszijden van de IJweg, tussen Drie Merenweg en Nieuwerkerkertocht.

Zie voor een indicatie van de ligging van het plan de rode belijning op de afbeelding hierna.



Het parkgedeelte is vooral voorzien van de bestemmingen Natuur en Recreatie. Het reeds gerealiseerde recreatiegebied Noordkop Zwaansbroek valt hier binnen. Door de realisatie van dit deelgebied van Park21 wordt een ontbrekende schakel in het recreatienetwerk gemaakt. Via deelgebied 1 kan men straks vanaf de Toolenburgerplas naar de Noordkop en Zwaansbroek en Boseilanden fietsen en wandelen.

Het nieuwe honkbalcomplex wordt ten westen van de IJweg gerealiseerd, met de bestemming Sport, en landschappelijk ingepast. Ter uitvoering van het evenementenbeleid is op en bij het sportcomplex een evenemententerrein bestemd. En voor samenkomsten op kleinere schaal is dat gedaan in het parkgedeelte zuidoostelijk van de IJweg.

De parkweg is in het plan opgenomen als een brede zone binnen de bestemming Recreatie. Het is niet een opvallende, wel een zeer flexibele manier van bestemmen.

Voor langzaam verkeer worden aparte fietspaden, wandelpaden en ruiterspaden gemaakt; die passen in de bestemming Recreatie.

De bestaande situatie van een 'polderlint', een gedeelte van de IJweg, wordt als zodanig passend bestemd, vooral met de bestemmingen Bedrijf, Detailhandel – Tuincentrum, Sportmanege en Wonen. Hier heeft het plan een conserverend karakter.

Omdat nieuwe bebouwing voor het sportcomplex in het plan is geprojecteerd en omdat enkele slootgedeelten worden gedempt, wordt water gecompenseerd in het plangebied, volgens de normen van Rijnland.

Milieuonderzoeken

Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, licht, geur, geluid, de flora en de fauna, de externe veiligheid en het water is bezien of nader onderzoek nodig is. Voor de Zuidrand van Hoofddorp is een milieueffectrapportage uitgebracht. In dat onderzoek zijn ook de milieueffecten betrokken van het nieuwe honkbalcomplex.

Ten aanzien van de bodem is eerst historisch onderzoek verricht. Vervolgens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor een plandeel waar de grond is opgehoogd.

De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat de bodem op de ontwikkelingslocatie (Pionierscomplex) overwegend schoon is. Op één locatie ten zuiden daarvan is een sterke maar niet omvangrijke PCB-verontreiniging aangetroffen. Op ons verzoek wordt op dit moment de omvang van deze verontreiniging in kaart gebracht. Dit zal leiden tot sanering en zal geen inhoudelijke invloed hebben op de ontwikkelingsplannen, dus evenmin op het bestemmingsplan.

Over het geheel van de onderzoeken is de slotsom dat er geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan gedeputeerde staten van Noord-Holland (GS) en aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland).

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het plangebied aangegeven als 'landelijk gebied'. Verstedelijking is niet toegestaan, tenzij met ontheffing van GS. De beoogde bebouwing van het honkbalcomplex is een vorm van verstedelijking. Als onderdeel van het vooroverleg hebben wij GS om een ontheffing verzocht. GS besloten op 3 april 2012, nr. 2012-15623:

"ontheffing te verlenen van artikel 14, eerste lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor het honkbalcomplex in het landelijk gebied, opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep Park 21 deelgebied 1."

Rijnlands reactie behelst de aanbeveling een aantal redactionele aanpassingen door te voeren in de plantoelichting. Voorts wijst Rijnland erop dat mede in verband met een 'herverkaveling' van peilvakken, het nieuw te graven compensatiewater niet in de vorm van IJtocht-verbreeding dient te worden uitgevoerd, maar elders in het plangebied. Het plan is daarop aangepast. Over het flexibele peilbeheer dat Rijnland wenst door te voeren en daarmee samenhangende uitvoerende voorzieningen en maatregelen, merken wij op dat we in het bestemmingsplan de juridisch-planologische toelaatbaarheid hebben geregeld. Er is geen reden ambtshalve voorstellen te doen tot wijziging van het plan.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 4 april 2012 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 5 april 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Hierna staat de afweging.

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn van:

1. de heer I. Bos;
2. de Land- en Tuinbouw Organisatie Noord, vestiging Haarlem (verder: LTO);
3. DHV te Amersfoort namens de heer A. Nieuwenhuis van Tuincentrum Groenrijk Nieuw-Vennep.

1. De heer Bos schrijft het volgende.

- a. Hij vreest overlast van recreanten en loslopende honden op zijn agrarische gronden die direct naast het plangebied gelegen zijn.
- b. Ook vindt hij dat betrokkenen bij de gemeente eerst met hem hadden moeten overleggen, alvorens een weg die op de IJweg ontsluit, op zijn land in te tekenen.

reactie

a. De heer Bos is eigenaar van landbouwgrond die grenst aan het plangebied. Zijn grond ligt dus buiten het bestemmingsplangebied. De Dienst Landelijk Gebied heeft in december 2011 met de heer Bos afgesproken dat de watergang in het bestemmingsplangebied tot op de grens van zijn land verbreed wordt tot 4,1 meter. Dat zal voorkómen dat er mensen en honden vanuit het plangebied op de gronden van de heer Bos komen. Wij bevestigen hierbij de gemaakte afspraak. Wij vermelden hierover tot slot dat het plan deze aanleg rechtstreeks mogelijk maakt. Water is volgens artikel 6 lid 1 sub m van de planregels een van de toegelaten functies in de beoogde bestemming Recreatie. Dit vergt dus geen wijziging van het plan.

b. De heer Bos heeft vernomen van een doorgetrokken parkweg die aansluit op de IJweg. Dat doorgetrokken stuk weg is mede op zijn land geprojecteerd. Deze doortrekking valt buiten het gebied van het bestemmingsplan. Het komt dus niet op de verbeelding van het plan voor. Ook in de regels is hieromtrent niets opgenomen. De vermelding van de heer Bos heeft voor de vaststelling van dit plan geen juridische betekenis. Het is wel zo dat de doortrekking in het Masterplan Park21 staat. Op 14 mei 2012 hebben enkele van onze medewerkers de heer Bos een kennismakingsbezoek gebracht. Wij zullen binnen afzienbare tijd opnieuw contact hebben met de heer Bos om met hem en zijn vrouw de verdere toekomst van hun gronden te bespreken.

conclusie:

De zienswijze van de heer Bos leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. LTO schrijft samengevat het volgende.

- a. Er is geen milieu-effectrapport opgesteld voor het plangebied als geheel. Dat had volgens LTO wel moeten gebeuren omdat het bestemmingsplan in samenhang gezien moet worden met het Masterplan Park21. LTO kan zich voorstellen dat ten behoeve van de ontwikkeling van de Pionierslocatie, deze locatie losgekoppeld wordt van Park21. Voor de Pionierslocatie behoeft namelijk geen m.e.r. te worden uitgevoerd.

b. LTO vraagt zich ook af of en op welke wijze de groenrealisatie die in het plan is opgenomen, economisch/ financieel uitvoerbaar is. Zij verzoekt haar daarin inzicht te verschaffen.

reactie

a. Vóór de wijziging van het Besluit mer gold een MER-plicht voor de aanleg van recreatieve en toeristische voorzieningen – genoemd in categorie C 10 – en een mer-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van recreatieve en toeristische voorzieningen – genoemd in categorie D 10. Deze categorie recreatieve en toeristische voorzieningen werd breed uitgelegd. Sinds de wijziging van het Besluit mer is ten aanzien van die recreatieve en toeristische voorzieningen een opsomming opgenomen, die veel beperkter is dan de ruime categorie die voorheen in het Besluit mer was opgenomen.

Uit de Nota van Toelichting van het gewijzigde Besluit mer blijkt dat ook op dit punt het Besluit mer in lijn is gebracht met de Europese Richtlijn. Die richtlijn bevat namelijk een opsomming van relevante recreatieve en toeristische voorzieningen. Specifiek geldt er alleen nog een mer-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van a) skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, b) jachthavens, c) vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d) permanente kampeer- en caravanterreinen en e) themaparken. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' voorziet niet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van hiervoor genoemde recreatieve en toeristische voorzieningen. Daarmee geldt voor dit bestemmingsplan geen mer-beoordelingsplicht op basis van het Besluit mer.

LTO verwijst in haar zienswijze naar een uitspraak van de Raad van State. In de betreffende uitspraak gaat het over een situatie waarin het plan samenhang heeft met gronden buiten het plan en waarbij de combinatie van de gebieden een drempel overschrijdt. In dit geval betreft het voorliggende bestemmingsplan een zelfstandig uitvoerbaar geheel. Er zal wel enige eenheid blijken in de uiterlijke verschijningsvorm, maar geen vorm van afhankelijkheid van gronden erbuiten om zelfstandig te kunnen functioneren.

b. In de toelichting van het plan is uiteengezet dat het plan uitvoerbaar is. Nadere besluiten hierover heeft uw raad genomen op 26 april 2012 punt d nummer 2012.0009999 en punt e nummer 2012.0010169. Deze besluiten betreffen de grondexploitatie, het ontwerp, de verstrekking van kredieten en de dekking daarvan. Het gaat om de 6^e en 7^e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2012. De dekking is afkomstig uit verschillende middelen: bijdrage uit project Verplaatsing Pioniers, EFRO-subsidie (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling), subsidie Mooi Nederland, Reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) en bovenplanse bijdragen.

De voorstellen en besluiten zijn digitaal beschikbaar op de volgende openbare webpagina: http://www.haarlemmermeer.nl/bis/Raadsplein_2012_incl_stukken/Raadsplein_26_april_2012/Agenda_en_stukken in de rubriek Stemmingen.

conclusie:

De zienswijze van LTO leidt niet tot wijziging van het plan.

3. DHV schrijft samengevat het volgende.

- a. Er ontbreken enkele groepen in de omschrijving van het assortiment die wel gangbaar zijn. Graag ziet men toegevoegd: speelgoed, streekproducten, buiten koken en kleding.
- b. DHV denkt dat voor de ondersteunende horeca-activiteiten op den duur de begrenzing tot 150 m2 te weinig blijkt te zijn. DHV vraagt om verruiming tot 250 m2.

reactie

a. In artikel 1 van de regels is het begrip 'tuincentrum' omschreven als detailhandel in artikelen voor (onder meer) gebruik in de tuin, en aanverwante artikelen. Daarna zijn bij wijze van voorbeeld enkele soorten artikelen genoemd. Wij zien de extra gevraagde elementen als behorend tot de bestaande omschrijving in de regels.

b. Wij hebben in dit geval geen moeite met inwilliging van het verzoek, omdat de gevraagde 250 m2 nog zeer ruim binnen de andere begrenzing, namelijk 'maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte van de hoofdactiviteit', blijft.

conclusie:

De omschrijving van tuincentrum vergt geen wijziging van het plan.

De verruiming van de oppervlakte van ondersteunende horeca met 100 m2 tot 250 m2 vergt wel een wijziging van het plan. Een daartoe strekkend besluitpunt is opgenomen.

Wat mag het kosten?

In het plan is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betreft de geprojecteerde bebouwing van het honkbalcomplex. Hierbij stelt de wet het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het verhalen van plankosten anderszins is verzekerd. In dit geval is er sprake van het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de grond in eigendom van de gemeente. Bij de uitgifte van de gronden worden de kosten verhaald door de grondopbrengsten op basis van het grondprijzenbeleid. Voor deze ontwikkelingen zijn reeds contractuele afspraken gemaakt.

Eerder heeft de gemeenteraad krediet verstrekt ten behoeve van de financiering van het honkbalcomplex. Voor de aanleg van het park in het plan heeft besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het Masterplan Park21.

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 bestaat 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.

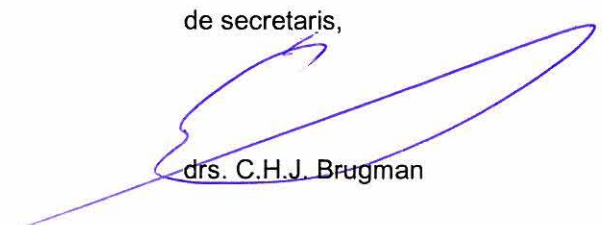
Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die terinzagelgging 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 wel in werking direct na de beroepstermijn.

De indieners van zienswijzen worden van de vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht.

4. Ondertekening

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



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
planstukken

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.



Raadsbesluit 2012.0025854

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 29 mei 2012
nummer 2012.0025854;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen 1 en 2;
3. gedeeltelijk in te stemmen met zienswijze 3;
4. naar aanleiding van beslispoint 3. het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
in artikel 4.4 sub a de zinsnede 'met een maximum van 150 m2' te vervangen door 'met een maximum van 250 m2';
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
6. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvpark21deelg1-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;
7. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juli 2012.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings