

Ruimtelijke onderbouwing afwijkingsprocedure voor 15 woningen in Tudorpark uitwerkingsplan A

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan Tudorpark wordt gefaseerd uitgevoerd. Thans is de tweede fase aan de orde. Voor deze tweede fase is een aantal aanvragen om omgevingsvergunning ingediend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gebied waarvoor het Uitwerkingsplan Hoofddorp Tudorpark A vastgesteld. Het plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (moederplan) en bevat voor dit deel van het plangebied de vereiste gedetailleerde bestemming om nieuwe woningen mogelijk te maken.

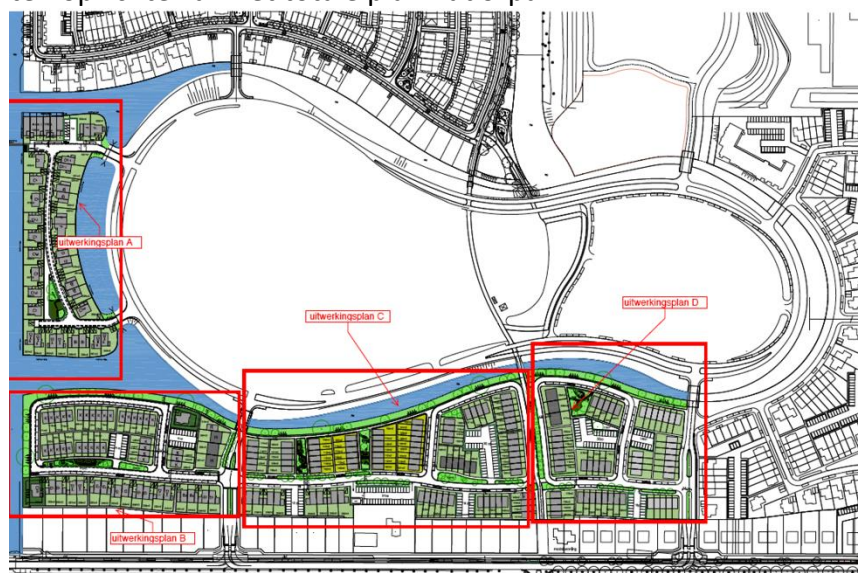
Voor het gehele gebied is een verkaveling opgesteld en is een aantal aanvragen om omgevingsvergunning ingediend.

Voor 15 woningen is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan. Afwijking is vereist van de regel in het Uitwerkingsplan dat de diepte van de voortuinen minimaal 3 meter moet zijn, met een afwijkmogelijkheid van 20%. Het betreft de bouwnummers: 12, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 36.

Deze bouwnummers maken onderdeel uit van de aanvraag, geregistreerd bij het OLO onder nummer 3546055

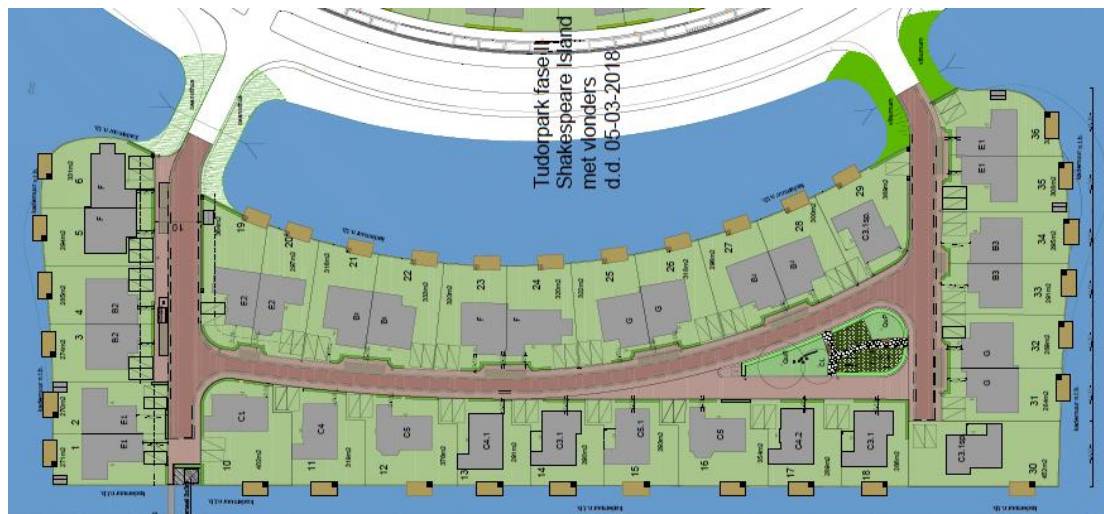
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied Hoofddorp Tudorpark A aangegeven ten opzichte van het totale plan Tudorpark.



Afbeelding 1 Kaart waarop aangegeven de 4 uitwerkingsplannen. Onderhavige onderbouwing heeft betrekking op uitwerkingsplan A

Op de kaart hieronder is de verkaveling aangegeven met daarop aangegeven op welke woningen deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.



Afbeelding 2 Uitsnede van de verkaveling waarop het betrekking heeft

1.3 Aanleiding en procedure

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van de genoemde regel in het Uitwerkingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Geldende bestemmingsplan en regelingen

De woningen waarvoor een verzoek is ingediend om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan zijn gelegen in het bestemmingsplan Hoofddorp Uitwerkingsplan A. Dat plan is vastgesteld op 12 september 2017 en inmiddels in werking getreden.

In de regel van dit bestemmingsplan is aangegeven dat de diepte van de voortuinen minimaal 3 meter moet zijn. In artikel 22 van de regels van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (het moederplan) is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze regel voor maximaal 20 %. Deze regel is in het Uitwerkingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Bij bovengenoemde woningen is sprake van een zodanige afwijking van de voorgeschreven diepte van 3 meter dat deze ook niet kan worden vergund met toepassing van een binnenplanse afwijking. Dat betekent dat het noodzakelijk is om voor deze 15 woningen een afwijkingsprocedure te voeren met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. Hiervoor is vereist dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

1.5 Procedure

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 21 oktober 2010 een verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Bij die verklaring zijn categorieën aangewezen. Bij één van die categorieën gaat het om concrete bouwplannen voor nieuwbouw van woningen waarbij ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan wordt afgeweken van de situering van het bouwvlak en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing. Omdat wordt afgeweken in

dit concrete plan van de voorgeschreven stedenbouwkundige opzet van de bebouwing (voortuin moet minimaal 3 meter zijn) bij 15 woningen in het plan, kan gebruik gemaakt worden van deze verklaring van geen bedenkingen. Dat betekent dat daarmee ten behoeve van dit plan niet meer een aparte stap richting raad behoeft te worden gemaakt.

Terinzagelegging ontwerp

Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. De aanvraag wordt daarom voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap indien hun belangen in het geding zijn. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen in de te verlenen vergunning.

De verleende vergunning wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze onderbouwing geeft een beeld van de bestaande situatie ter plaatse van de planlocatie. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Het derde hoofdstuk gaat in op het relevante beleid, de regelgeving en de invloed hiervan op de omgevingsvergunning. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische aspecten van deze omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het onderstaande is ontleend aan de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark A.

2.1 Ruimtelijke structuur

Historie

De Haarlemmermeerpolder is in 1852 drooggelegd en vervolgens ontgonnen. Sinds 11 juli 1855 vormt de Haarlemmermeerpolder in zijn geheel, inclusief ringdijk en ringvaart, de gemeente Haarlemmermeer. Nadat Vennepedorp en Kruisdorp (later Hoofddorp) gesticht waren, vormde Kruisdorp al spoedig het administratieve en economische centrum van de gemeente.

De ontginningsverkaveling, die zich kenmerkt door de zeer sterke orthogonale structuur van de lange slagen langs ontginningsassen, is nog duidelijk zichtbaar in het landschap nabij het plangebied.

Hoofddorp is de grootste kern van de gemeente Haarlemmermeer. In het zuiden van Hoofddorp ligt de wijk Toolenburg. Aansluitend op die wijk is vanaf 2014 het woongebied Tudorpark in ontwikkeling. Een gebied dat ruimte biedt aan in totaal 1250 woningen. Het is aantrekkelijk gelegen tussen de wijk Toolenburg aan de noordzijde en de Bennebroekerweg aan de zuidzijde.

Inmiddels zijn de eerste twee deelplannen binnen de gedetailleerde bestemming aan de noordzijde ontwikkeld en gerealiseerd. Verder is de hoofdstructuur aangelegd en is een deel van de vrije sector kavels aan de Bennebroekerweg gerealiseerd. Voor de delen uitwerkingsplan B en C is inmiddels de Omgevingsvergunning verleend.



Afbeelding 3 Deelgebieden Tudorpark met daarop aangegeven het reeds gerealiseerde deelplan in het noorden, de thans aan de orde zijnde uitwerkingsplan A t/m D



Afbeelding 4 Impressie van reeds gerealiseerde woningbouw in het eerste deelplan

Bestaande situatie

De huidige situatie bestaat uit een gedeeltelijk bouwrijp gebied. De hoofdstructuur in het gebied is bij de ontwikkeling van de eerste twee deelplannen reeds aangelegd. Tevens is langs de Bennebroekerweg een aantal vrije sector kavels ontwikkeld en gerealiseerd.

Voor wat betreft de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk als geheel verwijzen wij naar hoofdstuk 4.2.1 van de toelichting op het moederplan.

Deze hoofdstructuur is romantisch van opzet en vormt een contrast met de rechtlijnigheid van de polder. Met het vastleggen van de hoofdstructuur is vanzelf ook de ligging van de bouwvelden zichtbaar gemaakt.

Concreet wordt de hoofdstructuur gevormd door een slingerende parkachtige loop. De hoofdontsluitingen zijn ruimtelijk vormgegeven als lanen. De loop is een combinatie van een doorgaande watersingel gecombineerd met in het groen gelegen wegen. Het profiel van de loop wisselt. Soms liggen de verschillende rijrichtingen los van elkaar, dan weer komen ze samen, soms is het water smal dan weer breed. Dit geeft een zeer afwisselend en parkachtig beeld.

In het profiel van de loop wordt een bonte verzameling van park en laanbomen voorgesteld; ze geven het plan een lommerrijk karakter. Vanaf de Bennebroekerweg takken twee hoofdontsluitingen aan op deze centraal gelegen loop, die vervolgens de verschillende deelplannen ontsluit voor autoverkeer. Het hart van de wijk wordt gevormd door een groene weide met grote bomen, gelegen aan het water.

Het water in de wijk wordt deels langs de randen van de wijk gesitueerd, maar voornamelijk opgenomen in de hoofdstructuur van de loop. Aan de buitenzijde van de loop ligt een ring van water, het water varieert in maat en heeft overwegend groene oevers. Een waterverbinding wordt gemaakt aan de westzijde naar de bestaande sloot en naar de noordzijde, tevens loopt een waterverbinding ter plaatse van het groene hart van de wijk.

De wijk zal voor het autoverkeer ontsloten worden via twee wegen aan de zuidzijde van het gebied, uitkomend op de Bennebroekerweg. Om het van de woonwijk afkomstige autoverkeer zo snel mogelijk te geleiden naar de Nieuwe Bennebroekerweg, zal tussen deze weg en de Bennebroekerweg een verbindingsweg worden aangelegd.

Aan de noordzijde wordt voorzien in een ontsluitingsroute via sportpark Toolenburg. In het plan is tot slot een reservering opgenomen die het mogelijk maakt een ontsluitingsweg voor autoverkeer te realiseren op de Hoofdvaart westzijde.



Afbeelding 5 De reeds gerealiseerde hoofdstructuur wegen, water en groen

Ten behoeve van de beeldkwaliteit van het plan en de inrichting van de openbare ruimte is het thema “Tudor” gekozen. Het thema “Tudor” komt terug in de beeldkwaliteit van de woningen en in de inrichting van de openbare ruimte.

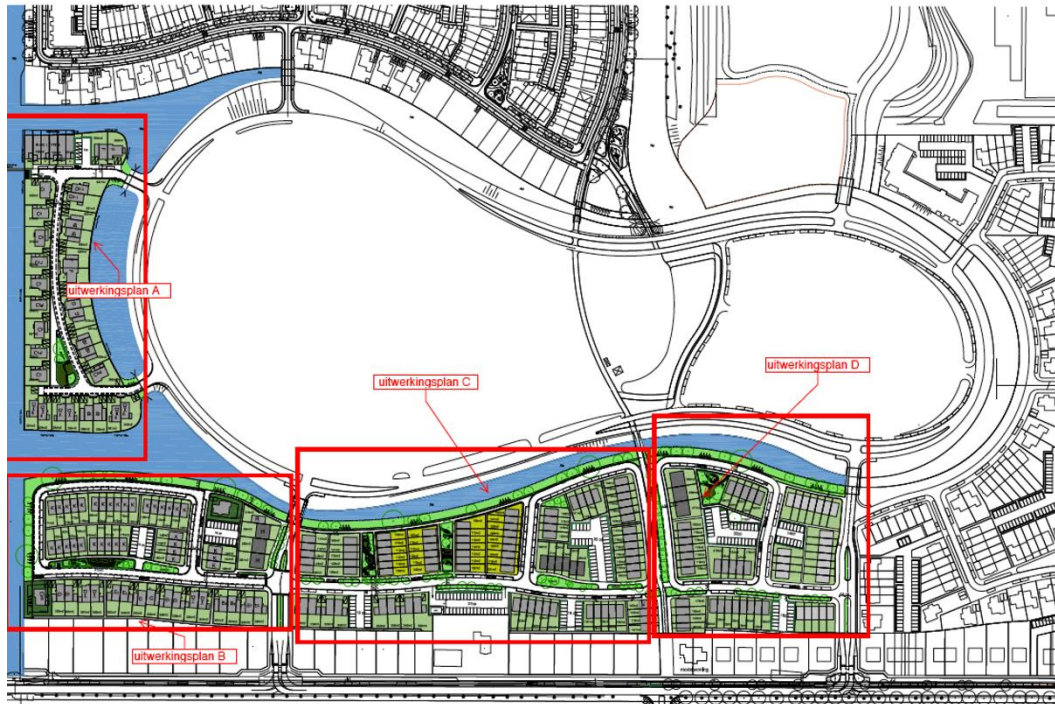
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

Voor het beleid en de regelgeving wordt op deze plaats volstaan door te verwijzen naar hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark A.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Visie

In het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (het moederplan) is de visie neergelegd voor het plan als geheel. Met het plan wordt de concurrentiepositie van de metropool als geheel verstevigd. De kwaliteit van architectuur en openbare ruimte is hoogwaardig.



Afbeelding 6 Ligging van de vier uitwerkingsplannen A t/m D

4.2 Ruimtelijke structuur

De beoogde ruimtelijke structuur is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark B. Het onderstaande is daaraan ontleend.

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet uitwerkingsplan

Het onderhavige uitwerkingsplan A en de onderliggende verkaveling is getoetst in het zogenaamde q-team aan de essentiekaart alsmede de architectonische afspraken. Het voorliggende uitwerkingsplan, dat de werknaam Shakespeare Island heeft gekregen, is verkaveld en ligt aan de westzijde van de wijk. In dit deel van de wijk wordt voorzien in koopwoningen, bestaande uit 11 vrijstaande woningen en 22 twee onder een kap woningen. De woningaantallen en de typologie kunnen als gevolg van marktomstandigheden of keuzes nog wijzigen en zijn daarom indicatief. Het plan biedt voldoende flexibiliteit om wijzigingen in het programma door te kunnen voeren.

In het plan zijn de straten enigszins gebogen vormgegeven waardoor een aantrekkelijke en geborgen sfeer ontstaat die goed aansluit bij de Tudor-architectuur van het plan als geheel.

11 vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen liggen hoofdzakelijk aan de noordwest zijde van het eiland en hebben elk twee eigen parkeerplaatsen. Elke woning krijgt een vlonder

22 twee-onder-een-kapwoningen

twee-onder-een-kapwoningen in Shakespeare Island krijgen een eigen vlonder, hebben twee parkeerplaatsen en zijn vrij gelegen op het kavel.

4.3 Functionele structuur

Woningbouwprogramma

Het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd, blijft binnen het totaal programma dat in het Uitwerkingsplan is vastgelegd en blijft ook binnen het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving. De afwijking waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zal niet leiden tot een vergroting van het aantal woningen maar heeft puur en alleen betrekking op een gewijzigde situering.

4.4 Toelichting op afwijking van de regels van het bestemmingsplan

Zoals op afbeelding 2 te zien is, is de diepte van de voortuin voor bouwnummers 12, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 36 minder dan 3 meter. Dat is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende Uitwerkingsplan A van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark e.o. Er is wel een mogelijkheid om voor maximaal 20 % binnenplans af te wijken van dit Uitwerkingsplan maar de afwijking bij de genoemde woningen is groter dan 20 %.

De verkaveling van het Shakespeare-eiland is de basis geweest voor het Uitwerkingsplan. Deze is getoetst in het zogenaamde q-team aan de essentiekaart alsmede de architectonische afspraken.

In dit deel van de wijk wordt voorzien in voornamelijk koopwoningen, bestaande uit circa tien vrijstaande woningen, twintig twee onder een kap woningen en zes patiowoningen aan de noordzijde.

Opvallend in het stedenbouwkundig ontwerp is de gebogen straat die in het plan is opgenomen waardoor er een speelse doorkijk bestaat naar het rondom gelegen water. Het plan is aan alle zijden omgeven door waterpartijen, wat het idee van een eiland geeft. Het profiel van deze straat zal 6,0 meter breed worden, op enkele plekken breder als gevolg van parkeervakken.

Door de gebogen straat en de keuze om de voorgevels van de woningen alle op één lijn te houden ontstaat er een probleem om te voldoen aan de minimale diepte van de voortuin van 3 meter. De kavels zijn alle betrekkelijk ondiep. Het voldoen aan de minimale diepte van 3 meter zou ervoor zorgen dat de woningen meer achter op het perceel zouden worden gesitueerd. Dat zou betekenen dat nauwelijks een achtertuin overblijft. Ander alternatief zou zijn dat de weg geen gebogen maar een rechte vorm zou krijgen. Het is juist een bijzonder interessant gegeven dat de weg een gebogen verloop kent en dat deze gebogen vorm ook weer een antwoord is op de gebogen vorm aan de oostzijde van het eiland. Een

recht verloop van de weg waardoor gemakkelijker aan de minimale maat van 3 meter van de diepte van de voortuin zou kunnen worden voldaan, leidt echter tot een minder interessante stedenbouwkundige opzet. Het beeld aan de voorzijde zal ondanks de korte afstand tussen voorgevel van de woningen en de weg niet nadelig worden beïnvloed. De weg en de bermen behouden een voldoende breed verloop en geven door het gebogen verloop juist een veel ruimtelijker beeld.

De bereikbaarheid van dit deelplan via de auto vindt plaats via twee duikers aan de oostzijde. Aan de westzijde komt een voetgangersbrug waardoor een rechtstreekse verbinding wordt gelegd met de Toolenburgerplas.

Shakespeare Island is met recht een eiland. Geen doorgaand verkeer, maar wel goed bereikbaar voor mensen die er echt moeten zijn. In totaal komen er op Shakespeare Island circa 33 bijzondere woningen op ruime kavels. Dankzij de gebogen vorm van de toegangsweg noord-zuid en de gebogen vorm van de verkaveling aan de oostzijde wordt dit een bijzonder onderdeel van de wijk.

Voor het overige wordt aangesloten bij hetgeen in de toelichting op het Uitwerkingsplan A is vermeld:

“ Voor wat betreft het parkeren wordt aangesloten bij de parkeerbalans van het moederplan die is opgenomen op bladzijde 23 van de toelichting.

Type woning	Parkeernorm	waarvan bezoekersparkeren
Vrijstaande woning	2,2	0,3
Twee-onder-één-kapwoning	2,2	0,3
Rijwoning	1,7	0,3
Appartement starter	0,6	0,3
Appartement goedkoop	1,2	0,3
Appartement duur	1,5	0,3

Parkeernormen woningbouw Tudorpark

De vrijstaande villa's zijn overduidelijk familie van elkaar, maar iedere woning is toch net weer even anders. Zo verschillen ze in de kleur van de gevel, de bijgebouwen of de houten betimmering. Ze hebben allemaal wel de kenmerkende Tudor-details, zoals de roedeverdeling in de ramen en de directe beleving van het water door een ruim terras dat deels over het water uitsteekt.

Voor de twee onder een kap woningen geldt dat zes verschillende series zijn gemaakt, waarvan de onderlinge woningen ook weer van elkaar verschillen. Wat voor de vrijstaande villa's geldt is ook van toepassing op de twee-onder-een-kapwoningen. Er zijn zelfs verschillende mogelijkheden voor een compleet slaapprogramma (slaapkamer en badkamer) op de begane grond. De ligging aan het water maakt er iets bijzonders van met een ruim terras dat over het water uitsteekt.

Het mogelijk maken van een afwijking van de minimaal voorgeschreven diepte van de voortuin vormt geen inbreuk op de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan. Door het afwijken van de minimaal voorgeschreven diepte van de voorgevel ontstaat juist een interessanter plan en komt het verlenen van een afwijking van de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan van dit plangebied als geheel ten goede.

Hoofdstuk 5: onderzoek en beperkingen

Voor wat betreft het onderzoek en beperkingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark A.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

De afwijking van de regels van het bestemmingsplan voor de bouwnummers 12, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 36 brengen geen wijziging in hetgeen in de toelichting is aangegeven voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan als geheel.

Volstaan wordt dan ook door naar dit hoofdstuk in de toelichting van het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark A te verwijzen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1. Opzet vergunning, aanvraagtekening en Ruimtelijke Onderbouwing

De vergunning en de aanvraagtekening vormen samen het juridisch bindende gedeelte van de omgevingsvergunning. De Ruimtelijke Onderbouwing is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de omgevingsvergunning.

Op de bij de omgevingsvergunning behorende aanvraagtekening zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

7.2 Handhaafbaarheid

De omgevingsvergunning is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden gegeven waarbinnen de herontwikkeling kan plaatsvinden. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze voorwaarden ook worden nageleefd. De omgevingsvergunning 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 de vergunning gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in de omgevingsvergunning allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de voorwaarden. 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 de omgevingsvergunning. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de voorwaarden zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de voorwaarden wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de voorwaarden gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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.