



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark B'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 12 september 2017
Inlichtingen C. Blankestijn (023 5676074)
Registratienummer 2017.0049331

Inleiding

Voor Tudorpark is in 2014 een bestemmingsplan in werking getreden. Daarin is voor de eerste fase een rechtstreekse woonbestemming opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Voor het overige deel is een uit te werken woonbestemming opgenomen en zijn structuurbepalende elementen als water, wegen en groen rechtstreeks bestemd. De uitwerking van een deel daarvan in vier uitwerkingsplannen is nu aan de orde. Met deze nota stellen wij één van die vier plannen vast, te weten het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark B'. De andere drie plannen worden afzonderlijk vastgesteld.

Inhoud van het uitwerkingsplan

Nu de eerste fase van Tudorpark grotendeels is gerealiseerd, wordt de volgende fase ontwikkeld. De ontwikkeling vindt plaats binnen de vastgestelde kaders voor Tudorpark en sluit dus aan op de opzet van het al gerealiseerde bouwdeel. Met het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark B' wordt het ruimtelijk-juridisch kader geboden voor een bouwdeel van ongeveer 53 woningen (waarvan ongeveer achttien gestapelde woningen) van deze volgende fase van de woonwijk. Dit bouwdeel heeft de projectnaam Buckingham Quarter.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp en ligt direct ten oosten van de busbaan en de Toolenburgerplas.



ligging plangebied

Duurzame verstedelijking

De landelijke en provinciale 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 sprake is van een grote regionale woningbehoefte. De locatie Tudorpark zorgt voor een aanbod van voldoende en aantrekkelijke woningen in de duurdere prijsklasse. Vooral (jonge) gezinnen worden hierdoor aangetrokken, die weer woonruimten achterlaten voor nieuwe instromers in de woningmarkt. Het plan voorziet hiermee in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

De locatie Tudorpark is bestaand stedelijk gebied, aangezien hiervoor uit te werken woonbestemmingen gelden.

Uit te werken bestemming

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving', vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 9 januari 2014, nummer 2013.0076242, heeft de locatie de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. In artikel 17 van dat bestemmingsplan staan de regels waaraan een uitwerkingsplan moet voldoen. Voor grondgebonden woningen geldt dat in woonblokken niet meer dan acht woningen aaneengebouwd worden, de hoogte niet meer mag zijn dan 13 meter en de diepte van voortuinen minimaal 3 meter dient te zijn. Voor gestapelde woningen geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 25 meter. De uitwerkingsregels omvatten ook parkeerregels.

Een gebied met een uit te werken bestemming hoeft niet in één uitwerkingsplan uitgewerkt te worden, dat mogen ook meerdere kleinere uitwerkingsplannen zijn.

Als onderdeel van het gebied met de uit te werken bestemming, ligt nu het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark B' voor. Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels.

Stedenbouwkundige inrichting

De hoofdstructuur van het ontwikkelgebied Tudorpark wordt gevormd door een slingerende parkachtige loop van wegen, water en groen. De hoofdontsluitingen zijn ruimtelijk vormgegeven als lanen. Binnen die hoofdstructuur worden deelgebieden uitgewerkt. Wat verschijningsvorm van de nieuwe woningen betreft is de zogenaamde 'Tudorstijl' daarin het leidend aspect.

Voor zowel stedenbouwkundige als architectonische uitwerking is een aantal bouwregels geformuleerd voor de gehele ontwikkeling Tudorpark. Deze regels zijn met de 'Essentiekaart Hoofddorp Toolenburg Zuid' vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 2012, nummer 2012.0016059.. In het door de gemeenteraad op 6 juli 2017, nummer 2017.0016044, vastgestelde 'Essentiekaart Hoofddorp Zuidoost' (De Parken) zijn deze zelfde stedenbouwkundige en bouwregels weer opgenomen.

De bouwplannen worden bij de welstandstoets getoetst aan die regels.

Planvorm

Het uitwerkingsplan legt geen verkaveling vast op de verbeelding, maar geeft een globale bestemming Woongebied waarbij in de regels de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden aangegeven waarbinnen de verkaveling plaats dient te vinden.

De uitwerkingsplannen geven hiermee een directe bouwtitel.

Resultaat vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro) is gevoerd voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' als geheel.

Voor het gebied van deze uitwerkingsplannen spelen geen specifieke provinciale of rijksbelangen, dus hiervoor is in het kader van de huidige procedure niet nog eens vooroverleg gevoerd. Het plan is toegestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en deze heeft een positief wateradvies verleend.

Wij hebben de wijkraad Toolenburg gelegenheid gegeven een reactie te geven op het plan. Deze heeft geen reactie gegeven.

Middelen

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 plan is het kostenverhaal middels een samenwerkingsovereenkomst met allonge anderszins verzekerd.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' (het moederplan) zijn de nodige onderzoekaspecten zoals bodem, flora en fauna en externe veiligheid al beschreven.

Voor geluid is bij de uitwerking akoestisch onderzoek gedaan.

Hieruit blijkt dat er op de gevels van woningen geen overschrijdingen zijn van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Juridische aspecten

Er is voldaan aan het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Op grond van artikel 3.6 Wro wordt een uitwerkingsplan zes weken ter inzage. Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 23 juni 2017 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 26 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpuitwerkingsplan worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het plan door ons college wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de terinzageligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan 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.

Ambtshalve wijziging

Op de verbeelding van het ontwerpuitwerkingsplan is een bestemmingsvlak opgenomen zonder daarbij een bouwvlak aan te geven. Omdat de toegepaste systematiek er van uit gaat dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden geplaatst, kan feitelijk geen vergunning worden verleend als er geen bouwvlak is.

Daarom is het nodig om ambtshalve de verbeelding aan te passen door deze te voorzien van een bouwvlak, welke hier samenvalt met de grenzen van het bestemmingsvlak.

Omdat in artikel 2.2.1. lid h. en lid i. een regeling was opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak doch er feitelijk geen gronden zijn buiten het bouwvlak, zijn lid h. en i. overbodig en kunnen aanleiding geven tot verwarring. Beiden worden dan ook verwijderd. Het bouwen van bijgebouwen is binnen het bouwvlak gewoon toegestaan.

Met bovenstaande wijzigingen voldoet de regeling geheel aan de bouwmogelijkheden zoals we die wensen te regelen op basis van het moederplan.

Participatie en Communicatie

Over de uitwerking van dit plandeel zijn door de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de aangrenzende bewoners van de Bennebroekerweg. Deze hebben zich na enige afstemming kunnen vinden in het door de initiatiefnemer uitgewerkte verkavelingsplan.

De wijkraad Toolenburg en de initiatiefnemer krijgen bericht van de vaststelling.

Met de vaststelling van het uitwerkingsplan is het plan afgerond.

De publicatie van de ter inzage legging van het vastgestelde uitwerkingsplan wordt officieel bekendgemaakt. De publicatie is te vinden via de website

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/>. Het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan zijn op papier in te zien in het raadhuis, digitaal op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gevolgen voor herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een gebiedsgebonden project met uitsluitend lokale effecten betreft zoals bedoeld in artikel 34 van de Wet arhi.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

- 1 geen exploitatieplan vast te stellen voor het uitwerkingsplan, omdat het kostenverhaal middels een samenwerkingsovereenkomst met allonge anderszins is verzekerd;
- 2 de verbeelding ambtshalve te wijzigen door het opnemen van een bouwvlak welke samenvalt met de grenzen van het bestemmingsvlak;
- 3 de regels ambtshalve te wijzigen door in artikel 2 'Woongebied' de leden h. en i. te verwijderen en de daaropvolgende leden de hernoemen;
- 4 het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark B' met planidentificatie NL.IMRO.0394.UPGhfdTudorparkB-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het '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 dit besluit;
- 5 deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,

Adam Elzakalai

Bijlage(n)

uitwerkingsplan Hoofddorp Tudorpark B (verbeelding, regels en toelichting)