



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Vaststellen uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G'

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuijtemaker

Collegevergadering 9 april 2019

Inlichtingen Clarissa Mornout (+31235674838)

Registratienummer 2019.0019267

Samenvatting

Met deze nota wordt het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' vastgesteld. Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit uitwerkingsplan biedt het ruimtelijk-juridisch kader voor een bouwdeel van ongeveer zeventien woningen.

Inleiding

Voor Tudorpark is in 2014 een bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' (2013.0076242) in werking getreden. Daarin is voor de eerste fase een rechtstreekse woonbestemming opgenomen om woningbouw direct 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. Er zijn inmiddels zes uitwerkingsplannen vastgesteld en onherroepelijk.

Met deze nota stellen wij voor het deelgebied G een uitwerkingsplan vast.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp in het woongebied Tudorpark, aansluitend aan het Nassapark.



Ligging plangebied is in het rood aangegeven

Context

Nu de eerste fase van Tudorpark is gerealiseerd en de deelgebieden A t/m F in voorbereiding, ontwikkeling of afgerond zijn, wordt de planvorming van de volgende fase gestart. De ontwikkeling vindt plaats binnen de vastgestelde kaders voor Tudorpark en sluit dus aan op de opzet van het al gerealiseerde bouwdeel.

Inhoud van het uitwerkingsplan

Met het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' wordt het ruimtelijk-juridisch kader geboden voor een bouwdeel van ongeveer zeventien woningen.

Het verkavelingsplan is groter dan alleen het gedeelte in Tudorpark en ligt ook deels in het Nassaupark.



Verkavelingsplan met het plangebied van het uitwerkingsplan in het rood aangegeven

Het gedeelte dat in het Nassaupark ligt, heeft in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' al een directe woonbestemming waarbinnen deze ontwikkeling past.

Dit uitwerkingsplan heeft alleen betrekking op het gedeelte dat ligt binnen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' en dat in de afbeelding hierboven in het rood is aangegeven.

Voor de woningen die in beide plannen vallen (de woningen waar de rode lijn over heen loopt), betekent dit dat deze moeten voldoen aan de regels gesteld in beide plannen. Dit zorgt alleen voor extra werkzaamheden bij de omgevings-vergunningverlening, omdat er getoetst moet worden aan beide plannen. De aanvrager van de vergunning en/of de eigenaar/ bewoner merkt daar niets van.

Uit te werken bestemming

In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' (het moederplan) hebben de gronden 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 woonblokken uit niet meer dan acht woningen mogen bestaan, de hoogte niet meer mag zijn dan 13 meter en de diepte van voortuinen minimaal 3 meter moet zijn.

De uitwerkingsregels omvatten ook parkeerregels.

Als onderdeel van het gebied met de uit te werken bestemming, ligt nu het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' voor. Het plan voldoet aan alle 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. Qua verschijningsvorm van de nieuwe woningen is de zogenaamde 'Tudorstijl' het leidend aspect. Voor zowel stedenbouwkundige als architectonische uitwerking is een aantal bouwregels geformuleerd voor de gehele ontwikkeling Tudorpark. Deze regels zijn in 2012 met de 'Essentiekaart Hoofddorp Toolenburg Zuid' (2012.0016059) vastgesteld door de gemeenteraad. Ook in de inmiddels vastgestelde 'Essentiekaart Hoofddorp Zuidoost' (2017.0016044) zijn dezelfde stedenbouwkundige en bouwregels vastgesteld. De bouwplannen worden in de welstandstoets getoetst aan die regels.

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 uitwerkingsplan wordt onderbouwd dat er sprake is van een grote regionale woningbehoefte. De locatie Tudorpark zorgt voor een aanbod van voldoende en aantrekkelijke woningen. Het uitwerkingsplan voorziet in koopwoningen in de duurdere prijsklassen, waarmee de doorstroming zowel lokaal, als vanuit de stad naar de regio gefaciliteerd kan worden. Het plan voorziet hiermee in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

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

Planvorm

Het uitwerkingsplan legt geen verkaveling vast op de verbeelding, maar geeft in de regels de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan waarbinnen de verkaveling plaats kan vinden. Het uitwerkingsplan geeft hiermee een directe bouwtitel. De bouwplannen worden door een kwaliteitsteam (Q-team) getoetst op het welstandsaspect. Het Q-team bestaat uit leden die werkzaam zijn bij de gemeente en uit externe deskundigen (bijvoorbeeld architecten). Met de toets door het kwaliteitsteam is de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied zeker gesteld. Het kwaliteitsteam beoordeelt ook het gedeelte van het plan dat binnen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' valt en waarborgt daarmee ook een vloeiende overgang tussen Nassaupark en Tudorpark.

Besluit milieueffectrapportage

Het uitwerkingsplan maakt planologisch ongeveer zeventien woningen mogelijk. Deze ontwikkeling merken wij aan als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de ontwikkeling ligt (ruim) onder de drempelwaarde die in dit besluit is benoemd, te weten 2.000 woningen. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om te kunnen bepalen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten.

Er is een aanmeldingsnotitie aangeleverd door de ontwikkelaar. In deze notitie wordt aan de hand van de verplichte criteria getoetst of er sprake is van mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu. Op grond van het gestelde in de aanmeldingsnotitie concluderen wij dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Dit is de reden dat wij op 29 januari 2019 (2018.0079688) hebben besloten dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoefde te worden bij de voorbereiding van dit uitwerkingsplan.

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 dit uitwerkingsplan spelen geen specifieke rijksbelangen. Het uitwerkingsplan is aangeboden aan de provincie, waaruit is gebleken dat er geen provinciaal belang in het geding is. Verder is het plan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) en deze hebben beide positief geadviseerd.

De wijkraad Toolenburg heeft de gelegenheid gekregen om een reactie te geven op het plan. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

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 hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal middels een samenwerkingsovereenkomst met allonge anderszins is verzekerd.

Juridische aspecten

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

Op grond van artikel 3.6 Wro wordt een uitwerkingsplan zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 6 februari 2019 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 7 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen bij het college. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft nogmaals bevestigd dat het een positief oordeel heeft over het uitwerkingsplan.

Na vaststelling van het plan door ons college wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de terinzagelegging 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.

Milieueffecten

De woningen zullen aardgasloos gerealiseerd worden.

Participatie en Communicatie

Over de uitwerking van deze fase is door de initiatiefnemer overleg geweest met bewoners van de Jane Seymourlaan, de Koningin Maximalaan en de Koning Willem Alexanderlaan. Hierin zijn de omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen en zijn vragen beantwoord. Hierbij ging het vooral om de woningen direct tegenover de reeds gerealiseerde woningen in Nassaupark. Deze woningen vallen niet binnen dit uitwerkingsplan, maar binnen het onherroepelijke bestemmingsplan Nassaupark.

Ook zijn er vragen gesteld over onder andere het parkeren, het plaatsen van bouwhekken en de uitvoering van de woningbouw.

De vooroverlegpartners Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, VRK, wijkraad Toolenburg en de ontwikkelaar krijgen bericht van de vaststelling. Met de vaststelling van het wijzigingsplan is het plan afgerond.

Wel staat de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt hiertoe zes weken ter inzage gelegd. Dat 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.

Ons college wordt in kennis gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Gevolgen in verband met de vorming van de nieuwe gemeente Haarlemmermeer (Preventief toezicht)

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.

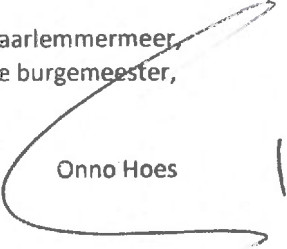
Besluit

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 een allonge anderszins is verzekerd;
2. het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' met planidentificatie NL.IMRO.0394.UPGhfd-TudorparkG-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, 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 ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit besluit;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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


drs. Carel Brugman


Onno Hoes

Bijlage(n)

- uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' (verbeelding, regels en toelichting)

