



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Vaststellen uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'
Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitmaker
Collegevergadering 1 december 2020
Inlichtingen Judith Filippo (+31235674455)
Registratienummer 2020.0003166

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen uitwerkingsplannen 'Hoofddorp Tudorpark I';
2. het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I' met planidentificatie NL.IMRO.0394.UPGhfdtudorparkI-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit besluit;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I', omdat het kostenverhaal middels een samenwerkingsovereenkomst met een allonge anderszins is verzekerd;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Met deze nota wordt het ontwerpuitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I' gewijzigd vastgesteld. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is niet ontvankelijk aangezien reclamant geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Reclamant woont op enkele honderden meters afstand en heeft geen rechtstreeks zicht op het appartementencomplex.

De andere zienswijze is gericht op de maximaal toegestane bouwhoogte van 25 meter.

Aangezien het beoogde appartementencomplex maximaal vier bouwlagen bedraagt, kan het uitwerkingsplan teruggebracht worden van 25 meter naar 15 meter.

De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

Dit uitwerkingsplan biedt het ruimtelijk-juridisch kader voor circa 370 woningen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

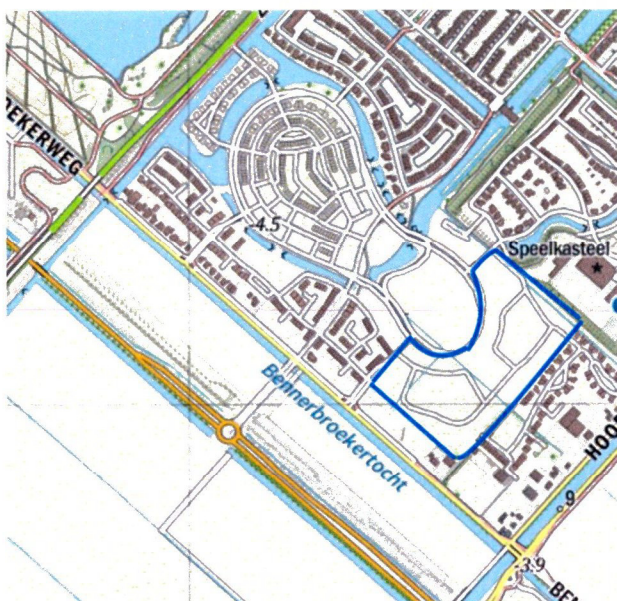
Wat is de aanleiding?

In het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving', vastgesteld bij raadsbesluit van 9 januari 2014 (2013.0076242), is voor een deel van het bestemmingsplangebied voorzien in een uit te werken woonbestemming om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. De

woningbouw wordt gefaseerd uitgevoerd. De vierde fase is uitwerkingsplan H, die op dit moment in procedure is. Het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I' is de vijfde en tevens laatste fase.

Ligging plangebied

Tudorpark I wordt in het zuiden begrensd door de Bennebroekerweg, in het noorden door het plan Nassaupark (koningin Maximalaan) en het sportpark Toolenburg (Hoofdweg westzijde), aan de westzijde door het uitwerkingsplan H en aan de oostzijde door het plan Hoofddorp Tudorgardens. Op onderstaande topografische kaart is het plangebied aangeduid.



Ligging plangebied Tudorpark I

Welk doel wordt nagestreefd?

De ontwikkeling vindt plaats binnen de vastgestelde kaders voor Tudorpark en sluit aan op de opzet van het al gerealiseerde bouwdeel en de in ontwikkeling zijnde delen. Met het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I' wordt het ruimtelijk-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van de volgende fase van de woonwijk.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Om de verdere woningbouwontwikkeling uit te voeren, is het nodig een planologisch juridisch kader te bieden. Dat doen wij met het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'.

Het plan voorziet in een uitwerking van de bestemming 'Woongebied' ten behoeve van de realisering van woningen in uitwerkingsplan I.

In het bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (moederplan) zijn enkele gebieden aangewezen om uit te werken met de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. In artikel 17.2 van het moederplan staan de uitwerkingsregels, waaraan voldaan moet worden. Er staat ook maatvoering in, onder meer over de maximaal toegestane bouwhoogten, onderscheiden in die voor gestapelde woningen en voor grondgebonden woningen. Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van het moederplan.

Het uitwerkingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

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 in de gemeenteraad.

Het uitwerkingsplan voorziet in de directe bestemming Woongebied. Deze bestemming biedt de nodige flexibiliteit in de verkaveling voor woningbouw. Voor het gebied waarop het uitwerkingsplan van toepassing is, is een verkavelingsplan opgesteld. Dit verkavelingsplan voldoet aan de regels van de bestemming Woongebied. Deze bestemming Woongebied voldoet op haar beurt weer aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan I geeft de mogelijkheid om de nu opgestelde verkaveling binnen de regels van de bestemming Woongebied nog te wijzigen.

Bij de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte wordt het Tudor-concept en de daarmee verbonden hoogwaardige kwaliteit doorgezet.

De uitwerkingsplicht die ten grondslag ligt aan dit uitwerkingsplan, is opgenomen in het moederplan. De inhoudelijke overwegingen op gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer/parkeren, water, archeologie en cultuurhistorie komen uitvoerig in dit bestemmingsplan aan bod. Ten behoeve van dat plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk. In het uitwerkingsplan wordt op enkele belangrijke aspecten ingegaan. Voor de algemene wet- en regelgeving die op de onderzoeken van toepassing is, wordt verwezen naar het moederplan.

3.3 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. De bevoegdheid om een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan is op 14 mei 2009 gedelegeerd aan het college. Voor dit plan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal middels een projectovereenkomst 'Project Toolenburg-Zuid en allonge anderszins is verzekerd (3 december 2009).

3.4. Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt het college een uitwerkingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt binnen het college voor het opstellen van het uitwerkingsplan.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?**Juridische aspecten**

Er is voldaan aan het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.6 Wro wordt een uitwerkingsplan zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 1 september 2020 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 2 september 2020 gedurende zes weken

ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen bij het college. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is niet ontvankelijk aangezien reclamant geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De andere zienswijze is van een omwonende van het plangebied die rechtstreeks zicht heeft op het daarin beoogde appartementengebouw. Indiener vreest voor de realisatie van een appartementencomplex met vijf woonlagen.

Voor de uitgebreide beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen uitwerkingsplannen 'Hoofddorp Tudorpark I'.

Kort samengevat is in de strook langs Tudorgardens, waar de zienswijzen betrekking op heeft, een complex met maximaal vier bouwlagen beoogd (dit is ongeveer 14 meter hoog). Daarom kan voor deze strook het uitwerkingsplan teruggebracht worden van 25 meter naar 15 meter. Wij besluiten het uitwerkingsplan hierop aan te passen.

Na vaststelling van het plan 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.

Participatie en Communicatie

Over de uitwerking van deze fase is door de initiatiefnemer overleg gevoerd met omwonenden. Ymere heeft gesproken met de omwonenden. Van dit overleg is een verslag opgesteld. Het verslag en de daarbij behorende bijlagen zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 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.

Besluit milieueffectrapportage (MER)

In bijlage D van het Besluit MER is aangegeven dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject een milieueffectrapport noodzakelijk is. De ondergrens hiervoor is gesteld bij 2.000 woningen of meer. Onderhavig uitwerkingsplan zit hieronder. Om die reden behoeft geen formele m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Wel is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht in de vorm van een meldnotitie, aangezien het realiseren van 370 woningen wel is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject.

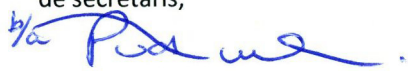
Er is voor het uitwerkingsplan een meldingsnotitie aangeleverd door de initiatiefnemer. In deze meldingsnotitie is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd aan de hand van alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 2011/92/EU over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Voor het gebied geldt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Op 18 augustus 2020 heeft ons college besloten geen milieueffectrapportage te laten maken bij de voorbereiding van het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I'.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Het uitwerkingsplan treedt na de periode van terinzagelegging in werking, tenzij beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het plan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist of in de bodemprocedure uitspraak is gedaan. Hierover wordt de raad geïnformeerd.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


drs. Carel Brugman

de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark I' (verbeelding, regels, toelichting)
- Nota van zienswijzen uitwerkingsplannen 'Hoofddorp Tudorpark I'