



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	M.e.r. beoordelingsbeslissing en vaststellen ontwerpuitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	29 januari 2019
Inlichtingen	C. Mornout (+31235674838)
Registratienummer	

Samenvatting

Met deze nota besluiten wij dat bij de voorbereiding van het besluit tot vaststellen van het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Ook wordt het ontwerpuitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' met deze nota vastgesteld. Met het uitwerkingsplan (ongeveer 17 woningen) wordt het ruimtelijk-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van de volgende fase van deze woonwijk. Na bekendmaking volgt de terinzagelegging. Dan hebben belanghebbenden zes weken de gelegenheid een zienswijze tegen het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen.

Inleiding

Voor Tudorpark is in 2014 het 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 ontwerpuitwerkingsplan vast. Na bekendmaking daarvan volgt de terinzagelegging. Belanghebbenden hebben gedurende zes weken de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpplan in te dienen.

Ligging plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp in het woongebied Tudorpark, aansluitend aan het Nassaupark.



Ligging deelgebied G binnen Tudorpark is in het rood aangegeven

Het verkavelingsplan is echter groter dan alleen het gedeelte in Tudorpark, maar ligt ook deels in Nassaupark.



Verkavelingsplan met het plangebied van het uitwerkingsplan in het rood aangegeven.

Voor het gedeelte dat in het Nassaupark ligt, geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' en heeft hierin al een directe woonbestemming waarbinnen deze ontwikkeling past. Het nu voorliggende uitwerkingsplan heeft alleen betrekking op het gedeelte dat ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark' en dat in de afbeelding hierboven in het rood is aangegeven.

Voor de woningen die in beide plannen vallen, betekent dit dat deze moeten voldoen aan de regels van alle twee de bestemmingsplannen. Dit zorgt alleen voor extra werkzaamheden bij de omgevingsvergunningverlening, omdat er getoetst moet worden aan beide plannen. De aanvrager van de vergunning en/of de eigenaar/ bewoner merkt daar niets van.

Context

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 G' wordt het ruimtelijk-juridisch kader geboden voor de ontwikkeling van deze volgende fase van de woonwijk.

Besluit milieueffectrapportage

Het uitwerkingsplan maakt planologisch ongeveer 17 woningen mogelijk. Deze ontwikkeling merken wij aan als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de ontwikkeling ligt (ruim) onder de drempelwaarden die zijn benoemd in kolom 2 van die bijlage. Daarom dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd om te kunnen bepalen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten.

Er is een aanmeldingsnotitie aangeleverd door de initiatiefnemer. Die notitie gaat in op de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Op grond van het gestelde in de aanmeldingsnotitie concluderen wij dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

Inhoud van het uitwerkingsplan

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 de voortuinen minimaal drie meter moet zijn. De uitwerkingsregels omvatten ook parkeerregels.

Het ontwerpuitwerkingsplan 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. 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. In de inmiddels vastgestelde 'Essentiekaart Hoofddorp Zuidoost' (2017.0016044) zijn dezelfde stedenbouwkundige en bouwregels opgenomen.

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 woonbehoefte. Het uitwerkingsplan voorziet in koopwoningen in de duurdere prijsklassen, waarmee de doorstroming vanuit de stad naar de regio gefaciliteerd kan worden. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

De locatie Tudorpark is bestaand stedelijk gebied, aangezien hiervoor 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 is aangesteld 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 gewaarborgd. Het kwaliteitsteam beoordeeld trouwens ook het gedeelte van het plan dat binnen het bestemmingsplan 'Hoofddorp Nassaupark' valt.

Resultaat wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gevoerd voor het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' als geheel. Voor het gebied van dit uitwerkingsplan spelen geen specifieke rijksbelangen. Wel is het uitwerkingsplan aangeboden aan de provincie, maar er is geen provinciaal belang in het geding.

Ook is het plan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Brandweer Kennemerland. 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 Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wordt een uitwerkingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen bij het college. Ons college beslist over ingediende zienswijzen bij de vaststelling van het uitwerkingsplan. Na bekendmaking en terinzagelegging van het vastgestelde uitwerkingsplan wordt dit van kracht, tenzij tegelijk met een ingesteld beroep een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en Communicatie

Over de uitwerking van deze fase is door de initiatiefnemer overleg gevoerd 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 ontwerpuitwerkingsplan, 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 Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, brandweer Kennemerland, de wijkraad Toolenburg en de initiatiefnemer worden van de tervisielegging van het ontwerpuitwerkingsplan op de hoogte gesteld.

Het ontwerpuitwerkingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt officieel bekendgemaakt. De publicatie is te vinden via de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/>. Het ontwerpbesluit en het ontwerpuitwerkingsplan zijn op papier in te zien in het raadhuis, digitaal op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de inzageperiode kunnen belanghebbenden bij ons college zienswijzen indienen.

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 milieueffectrapport te laten maken bij de voorbereiding van het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G';
2. het ontwerpuitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' vast te stellen;
3. het ontwerpbesluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan vast te stellen;
4. het ontwerpbesluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
5. 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)

- aanmeldingsnotitie
- ontwerpuitwerkingsplan 'Hoofddorp Tudorpark G' (verbeelding, regels, toelichting)
- ontwerpbesluit tot vaststelling