



Raadsbesluit 2017.0066007

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 21 november 2017
nummer 2017.0066007;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdtudorgardens-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro 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 het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
5. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 januari 2018.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

O. Hoes



Raadsvoorstel 2017.0066007

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens

Portefeuillehouder Adam Elzakalai

Steller M.H. Veen

Collegevergadering 21 november 2017

Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze wet, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het verdient echter de voorkeur voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door middel van een exploitatieovereenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Wat betekent dit voor de 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 ruimtelijk plan betreft zoals bedoeld in de Wet arhi.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhftudorgardens-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, 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 vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
5. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

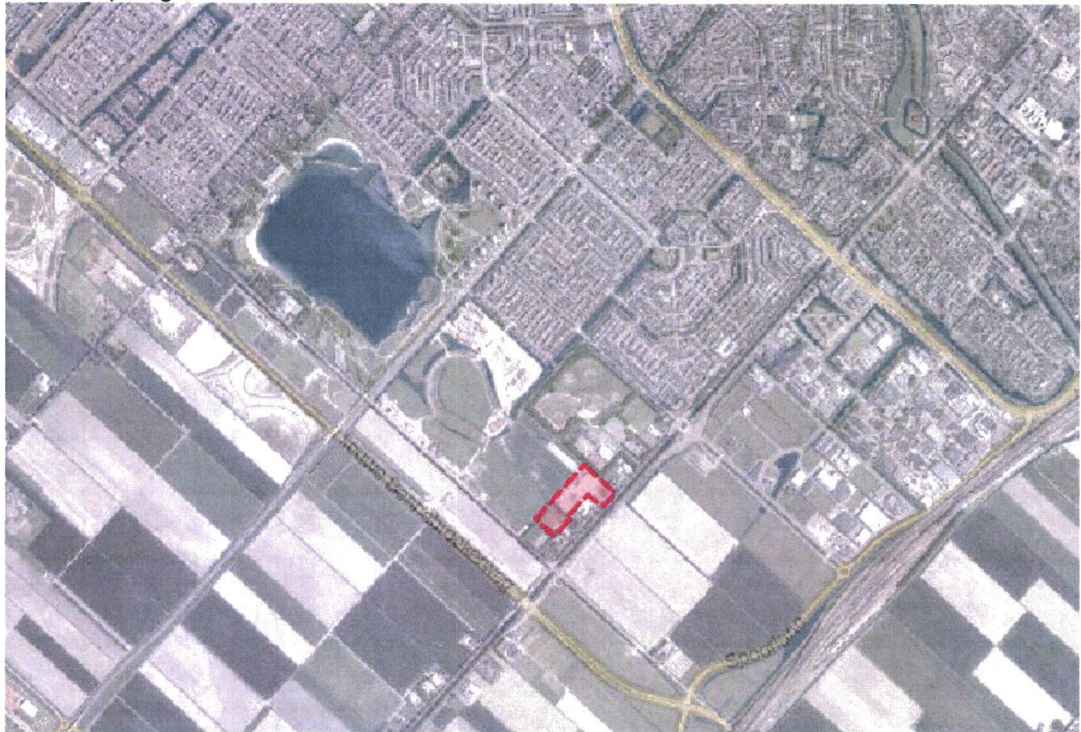
3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw en daarbij behorende functies. Het plan voorziet in de bouw van 140 woningen aansluitend op de zuidoost kant van Tudorpark. Het plangebied ligt achter de huizen aan de Hoofdweg Westzijde en grenst in het westen aan het Tudorpark en in het noorden aan het Nassaupark. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,5 hectare en heeft de projectnaam Tudorgardens.

Wat gaan we daarvoor doen?

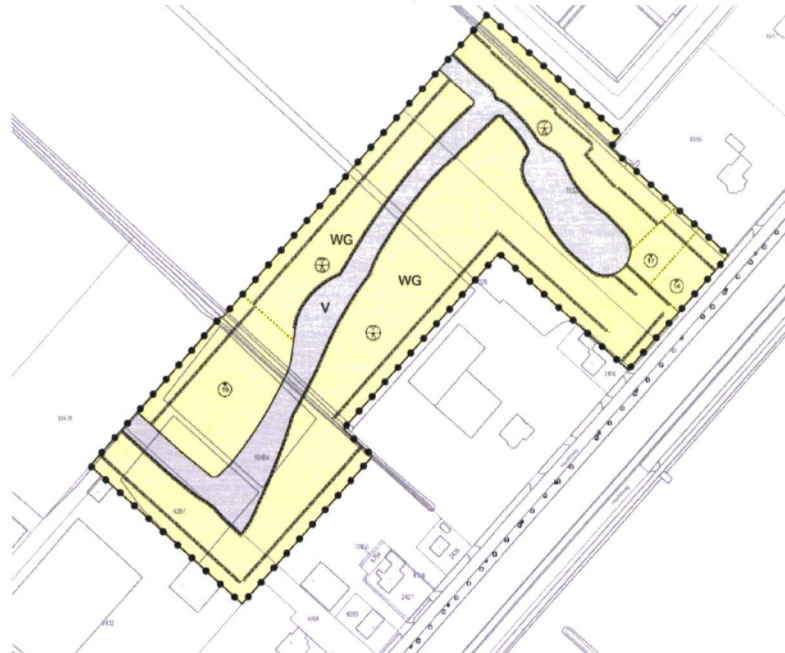
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.



Indicatie plangebied

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Hoofddorp achter de huizen aan de Hoofdweg Westzijde en grenst in het westen aan het Tudorpark en in het noorden aan het Nassaupark. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,5 hectare. De gronden zijn in particulier bezit en worden door een ontwikkelaar ontwikkeld.



Plangebied

Het plangebied ligt in het gebied De Parken. De Parken bestaat uit vijf nieuwe woonwijken aan de zuidoostkant van Hoofddorp, waar in totaal zo'n 3.500 woningen komen. De gebieden Tudorpark en Nassaupark zijn al in aanbouw. Het plangebied grenst aan Tudorpark en zal hier na realisatie een eenheid mee vormen.

De doelstelling van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van woningen in het plangebied. Er is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met rechtstreekse bouw mogelijkheden. De planopzet voor de woonwijk is in een vergevorderd stadium. De verkaveling is als grondlegger gebruikt voor het neerleggen van de bestemmingen en bouwvlakken.

De ambitie voor het plan is het realiseren van een kleinschalig woongebied dat aansluit op de omgeving en met ruimte voor groen. Het plan omvat de ontwikkeling van 140 woningen in verschillende segmenten en prijsklassen. Het programma bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers, rijwoningen, koop- en huurappartementen. Dertig procent van het programma bestaat uit sociale huur.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk is vastgelegd in de zogenoemde 'Essentiekaart De Parken Hoofddorp zuid oost' en de structuur is een voortzetting van het aangrenzende Tudorpark. De essentiekaart geeft de hoofdstructuren weer voor het water, het groen en de verkeersstructuur. Deze hoofdstructuur is voor Tudorpark romantisch van opzet en vormt een contrast met de rechtlijnigheid van de polder. In Tudorgardens wordt deze romantische opzet doorgezet. De wijk gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Hoofddorp. Voor het plangebied is een programma van eisen opgesteld. Sindsdien is het plan verder ontwikkeld.

Het plangebied wordt op twee plaatsen aangesloten op Tudorpark, aan de zuidwestzijde en de noordwestzijde. Tussen deze twee aansluitingen komt een nieuwe weg die slingerend door het plangebied heen loopt. De woningen worden met de voorgevels gepositioneerd aan deze nieuwe weg. In het noordelijke deel van het plangebied splitst de weg zich richting het oosten. Hier komt een doodlopende straat met woningen aan een groen plein. Voor langzaam verkeer is aan het eind van de weg een aansluiting op de Hoofdweg Westzijde.

Milieueffecten

De rond het plangebied voorkomende bedrijven en voorzieningen bevinden zich langs de Bennebroekerweg en de Hoofdweg Westzijde. Veelal kennen deze bedrijven een milieucategorie niet hoger dan 2. Deze milieucategorie laat zich in beginsel goed mengen met de woonfunctie. Gelet op de aangehouden afstanden leveren de aanwezige bedrijfsfuncties rond het plangebied geen belemmering voor het realiseren van nieuwe woningen in het plangebied. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een woon- en leefklimaat dat voldoet aan de normen.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de appartementen en de eerste drie kavels met grondgebonden woningen aan de Hoofdweg Westzijde. De overschrijding is vanwege de wegen Hoofdweg Westzijde en Hoofdweg Oostzijde. Hiervoor is een hogere waarde nodig. Onder verlening van hogere grenswaarden en het stellen van de voorwaarden over geluidluwe gevels, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de woningbouwkavels te waarborgen. De procedure tot vaststelling van de hogere waarde loopt gelijk met die van het bestemmingsplan, de Hogere waarde is bij besluit in mandaat vastgesteld op 16 november jl.

Duurzaamheid

De woningen dragen bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van Haarlemmermeer. Ingevolge rijksbeleid heeft verstedelijking binnen stedelijk gebied uit oogpunt van duurzaamheid de voorkeur boven het bouwen in uitleglocaties.

Op gebouwniveau maakt de gemeente Haarlemmermeer afspraken met ontwikkelaars over te behalen doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor beide instanties geldt dat de plannen geen aanleiding geven tot het maken van verdere opmerkingen. Tegelijkertijd is het plan ook voorgelegd aan de wijkraad Toolenburg. Ook van deze kant waren er geen bezwaren tegen het plan.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 25 augustus 2017 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 28 augustus 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

Na de terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel 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.

Beoordeling zienswijzen

Tijdens de periode van tervisieligging is door twee reclamanten zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ingebracht en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn ingediend door Heukels & Visser advocaten namens de heer en mevrouw Steenkist wonende te Hoofddorp aan de Hoofdweg 893, alsmede de heer en mevrouw Glorie wonende te Hoofddorp aan de Hoofdweg 893-A en door Liander N.V. Hieronder worden de zienswijze samengevat weergegeven en van onze reactie voorzien.

Zienswijze 1: Heukels en Visser advocaten namens de heer en mevrouw Steenkist, Hoofdweg 893 te Hoofddorp en de heer en mevrouw Glorie, Hoofdweg 893-A te Hoofddorp.

De Hoofdweg is nu al druk en zal nog drukker worden. Sinds de bouw van Tudorpark is er veel en zwaar verkeer voor de boerderij. De toename aan verkeer en de zwaarte van het verkeer veroorzaken schade aan de boerderij. Er is risico op schade/verzakking van de boerderij door zwaar vrachtverkeer, de rust wordt verstoord en er staat file voor het huis waardoor de privacy wordt aangetast. De Hoofdweg Westzijde is een sluiproute geworden met veel meer verkeer. Het kruispunt en de stoplichten Hoofdweg/Bennebroekerweg kunnen de drukte niet aan wat leidt tot file en getoeter. Ook de brug over de hoofdvaart is niet bedoeld voor zoveel verkeer en maakt herrie. Deze overlast zal ook na de bouw blijven omdat het aantal huizen veel te groot is en het aantal verkeersbewegingen ontoelaatbaar toeneemt. De infrastructuur is daar niet op berekend. Het aantal woningen had op de beschikbare infrastructuur gebaseerd moeten worden. Er worden onvoldoende maatregelen genomen om de Hoofdweg Westzijde zo verkeersluw te laten als voorheen.

Reclamanten eisen een garantie dat de Hoofdweg Westzijde wordt afgesloten behalve voor bewoners en langzaam verkeer;

Reactie:

De bouw van de wijk Tudorpark maakt geen onderdeel uit van deze procedure. Het projectgebied Tudorgardens wordt voor autoverkeer grotendeels ontsloten via Tudorpark en niet via de Hoofdweg Westzijde. Slechts 1 vrijstaande woning en 10 koopappartementen sluiten direct aan op de Hoofdweg Westzijde / Bennebroekerweg. Eventuele verkeerstoename op de Hoofdweg Westzijde is maar voor een klein deel toe te rekenen aan de ontwikkeling Tudorgardens.

Zoals ook is beschreven in § 5.6 is voor het bestemmingsplan een verkeersonderzoek uitgevoerd (SWNL-HvV 20 december 2016, dit heeft tevens ter visie gelegen). In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat de Hoofdweg Westzijde en de Bennebroekerweg (tot aan de aansluiting met Tudorpark) de toekomstige intensiteiten goed kunnen afwikkelen. Op erftoegangswegen zijn intensiteiten tot 5.000 motorvoertuigen/etmaal (mvt/etm) toelaatbaar. Voor deze wegen is een werkdaggemiddelde te verwachten van circa 2.700 mvt/etm in 2028. Hiervan is maar 79 mvt/etm toe te rekenen aan de ontwikkeling Tudorgardens. De minimale verkeersbijdrage vanwege de ontwikkeling Tudorgardens leidt niet tot verkeersoverlast op de Hoofdweg Westzijde of de noodzaak tot het afsluiten van de weg.

Het overige verkeer zal via de Nieuwe Bennebroekerweg en de Hoofdweg Oostzijde worden afgewikkeld. De Nieuwe Bennebroekerweg kan de extra intensiteiten vanuit Tudorgardens goed verwerken. Deze weg is geschikt om circa 20.000 mvt/etm af te wikkelen. Voor de Hoofdweg Oostzijde geldt dat met het uitvoeren van de maatregelen zoals opgenomen in de 'Ontwerp Essentiekaart De Parken Hoofddorp' de weg geschikt zal zijn voor het afwikkelen

van de toekomstige verkeersintensiteiten. Ook is in het verkeersonderzoek beoordeeld of de kruispunten het extra verkeer van de ontwikkeling van Tudorgardens kunnen afwikkelen. Het kruispunt (aansluiting Tudorpark / Bennebroekerweg) heeft nog genoeg capaciteit over om het extra verkeer van Tudorgardens af te wikkelen. Het extra verkeer van en naar de Tudorgardens kan goed en veilig over de omliggende wegen afgewikkeld worden.

Rekening houdend met deze gegevens wordt nu niet besloten tot extra verkeersmaatregelen ten bate van de Hoofdweg Westzijde, dit is niet nodig. Mocht na voltooiing van de woongebieden Tudorpark en Tudorgardens de feitelijke situatie die dan ontstaat onverhoopt toch tot onaanvaardbare overlast leiden, dan zullen wij op dat moment besluiten over de noodzaak van aanvullende maatregelen.

Reclamanten geven aan bij een eventuele verkoop van hun perceel minimaal de bouwprijs en niet de agrarische prijs te willen en vragen hoe dit is geregeld.

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het perceel van reclamanten en kan dan ook niets regelen met betrekking tot een eventuele verkoopprijs. Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Hoofddorp Tudorpark en omgeving (vastgesteld 09-01-2014) heeft de boerderij reeds een woonbestemming. De omliggende gronden hebben deels een woonbestemming en deels een tuinbestemming.

Reclamanten vragen hoe de actuele regionale behoefte wordt bepaald zoals genoemd in Hoofdstuk 3.

Reactie:

Het projectgebied is gelegen in Hoofddorp. Onze gemeente maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De regionale behoefte wordt bepaald voor de gehele Metropoolregio in het Regionale Actie Programma MRA (RAP). Het meest recente RAP is vastgesteld door het college op 29 november 2016 (nr. 2016.0066139). Dit is het 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Stadsregio Amsterdam'. Een van de belangrijkste afspraken die in de RAP is opgenomen, is om de woningbouwproductie te versnellen. Dit is nodig in het kader van de groeiopgave voor de Metropoolregio Amsterdam. Voor de deelregio Amstel-Meerlanden, waar de gemeente Haarlemmermeer onder valt, is een opgave genoemd van 13.650 woningen in de periode 2016-2020 (pagina 8 van het RAP). Dit komt neer op circa 2.730 woningen per jaar. Daar komt bij dat er zorgen zijn over de plancapaciteit na 2020. Waar eerder werd voorspeld dat er voldoende plancapaciteit was tot 2040, worden nu in de regio Amsterdam al eerder tekorten voorspeld. De woningbehoefte in deze regio is zo groot, dat de kwalitatieve woningvraag zich in alle segmenten bevindt, zowel eengezins- als meergezinswoningen, met een suburbaan of een stedelijk woonmilieu. Er is boven op de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu.

Reclamanten betwijfelen of de tekst van paragraaf 3.2.2 klopt.

Reactie:

Deze opmerking is niet helemaal duidelijk. De genoemde paragraaf 3.2.2 uit de toelichting heeft betrekking op de vraag of het plangebied onderdeel uit maakt van 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) of dat het is gelegen binnen het landelijk gebied. Inmiddels is de provinciale ruimtelijke verordening, de PRV, aangepast aan de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'

en is het begrip BBG komen te vervallen. Daarvoor is het begrip 'Bestaand Stedelijk Gebied' in de plaats gekomen. In de toelichting wordt hierop ingegaan. De toelichting is ambtelijk reeds aangepast op dit onderwerp. De vraag van reclamanten of het plangebied inderdaad in het BBG lag kon overigens bevestigend beantwoord worden.

Reclamanten vragen hoe de vrijstaande woningen van € 400.000 en hoger worden ingepast in de provinciale woonvisie (par 3.2.3).

Reactie:

De paragraaf waar de zienswijze naar verwijst heeft betrekking op de provinciale woonvisie waarin staat dat er een gebrek is aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. Zoals uit het RAP blijkt is de woningbehoefte zo groot in deze regio, dat de kwalitatieve woningvraag zich in alle segmenten bevindt, zowel eengezins- als meergezinswoningen, met een suburbaan of een stedelijk woonmilieu in alle prijsklassen. Het project Tudorgardens bestaat voor 30% uit sociale huurwoningen en 10% uit middeldure huurwoningen (3^e segment). Door deze verdeling is het programma in overeenstemming met de provinciale woonvisie.

Reclamanten vragen of zij al zijn meegenomen in de plattegrond op ruimtelijke plannen.

Reactie:

Dit is niet het geval aangezien het perceel van reclamanten geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Uit de stukken blijkt niet dat het effect van de bouwplannen op de grond en boerderij van reclamanten is meegenomen, bedoeld wordt op schade en waardevermindering. De schade door de bouw, grondtrillingen en de verandering van het grondwaterpeil en de waterhuishouding kan ernstige risico's opleveren voor de boerderij. In het bestemmingsplan is hier niets over terug te vinden.

Reactie:

Het onderdeel schade als gevolg van bouwwerkzaamheden maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het betreft een uitvoeringsaspect waarbij geldt dat als kan worden aangetoond dat als gevolg van bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan eigendommen van derden, deze schade op de veroorzaker kan worden verhaald. Eventuele waardevermindering in de vorm van planschade kan onder omstandigheden worden verhaald op basis van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Voor beide onderdelen is het niet noodzakelijk dat het perceel van reclamanten onderdeel uitmaakt van het plangebied van Tudorgardens. Het verhalen van schade (aan de eigendommen) en planschade kent eigen grondslagen in de wet.

Met betrekking tot de veranderende waterhuishouding: In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd en het plan is ter beoordeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plangebied wordt bestaand water gedempt en is sprake van een toename aan verharding. Hiervoor wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd. Dit wordt binnen het peilvak gerealiseerd, maar niet binnen het plangebied zelf. Er zal worden voldaan aan de compensatie voorwaarde.

Uit geen enkel stuk valt af te leiden dat de rand bewoners zoals reclamanten, binnen het gebied van Tudorgardens mee worden genomen in de voorzieningen van de nieuwbouw.

Eerder was een aansluiting voor reclamanten niet mogelijk. Wat gebeurt er met het grond en bodemwater en met de beerput van reclamanten in het kader van dit bestemmingsplan? Of mogen reclamanten blijven lozen op de Hoofdvaart wat het bestemmingsplan uitsluit (§ 5.4)? Door dit bestemmingsplan handelen reclamanten in strijd met de bestemming en zij draaien voor de kosten op om dit op te lossen. Volgens de gemeente moeten zij zelf aansluiting op het riool aanvragen. Dit nadeel is onterecht en onnodig. De gemeente heeft reclamanten hiervoor tevens verwezen naar de projectontwikkelaar. Die gaf aan eventueel op kosten van reclamant bereid te zijn een aansluiting tot stand te brengen.

Reactie:

Het al dan niet mee nemen van het perceel van reclamanten in de voorzieningen van Tudorgardens is een uitvoeringsaspect en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het perceel van reclamanten maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het bepaalde in Hoofdstuk 5.4 van de toelichting heeft dan ook geen gevolgen voor reclamanten. Er is geen verplichting om aan te sluiten op het riool vanuit het bestemmingsplan. Er is dan ook geen relatie tussen het bestemmingsplan en eventuele kosten voor reclamanten als gevolg van een verplichte aansluiting op het riool.

Afspraken tussen reclamanten en de projectontwikkelaar met betrekking tot aansluitingen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en worden hier dan ook niet nader beschouwd.

De gemeente heeft de ontwikkelende partijen verplicht reclamanten overal van op de hoogte te houden. Dit gebeurt niet. Bewoners die grond hebben verkocht worden wel betrokken bij de plannen en kunnen hun belangen vast laten leggen in een overeenkomst. Dit is voor reclamanten onacceptabel.

Reactie:

Er zijn door de gemeente geen verplichtingen opgelegd die er op toezien dat reclamanten overal van op de hoogte worden gehouden. Het bestemmingsplan heeft verschillende fasen doorlopen waarin de planvorming tussentijds kenbaar is gemaakt. Er is door initiatiefnemers in september 2016 per brief geïnformeerd over de aanstaande plannen voor Tudorgardens. In betreffende brief zijn de omwonenden uitgenodigd om bij vragen telefonisch contact op te nemen met de initiatiefnemer. Er is vanaf januari 2017 specifiek contact tussen initiatiefnemer en reclamanten, onder meer over eventuele effecten van de bouwwerkzaamheden op de bouwkundige staat van de boerderij van reclamanten. Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de wijkraad Toolenburg. De wijkraad heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarna is er een ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd conform de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure bij bestemmingsplannen.

Reclamanten merken op dat er in hun directe omgeving tal van dieren worden verdreven en dat zij rondzwerven of zijn aangereden door het verkeer. Het gaat om fazanten, hazen, konijnen, vogels als spechten, zwaluwen houtduiven, tortelduiven en roofvogels als de ransuil, buizerds, haviken, valken en diverse soorten kleinere bos en zangvogels. Ook verdwijnen er veel nesten. Reclamanten zien niets van compenserende maatregelen zoals in het bestemmingsplan omschreven, zij zien alleen de dieren verdwijnen.

Reactie:

Het plan Tudorgardens wordt nog niet uitgevoerd. Vanwege de zorgen van reclamanten, waarvan wij uitgaan dat deze ook voor de toekomst gelden gaan wij hier nader op dit onderwerp in.

Volgens de wet Natuurbescherming zijn alle vogels, zoogdieren, reptielen en amfibieën beschermd, evenals een aantal vissen ongewervelde dieren en planten. Onbeschermd zijn alleen de plaagdieren huismuis, mol, zwarte en bruine rat. En de exoten (dit planten en dieren) zoals de reuzenberenklauw en halsbandparkiet.

Die bescherming is niet voor alle dieren even zwaar. Voor alle dieren geldt de zorgplicht: je mag ze niet nodeloos laten lijden, en je moet ze altijd de gelegenheid geven elders op een geschikte plek te kunnen voortleven. Dit betekent in de praktijk dat je zoveel mogelijk probeert om bij werkzaamheden de dieren de kans te geven om te ontsnappen.

Daarnaast is een aantal dieren veel zwaarder beschermd. In elk geval mogen broedende dieren (vogels, zoogdieren, reptielen) niet worden gestoord. Van bepaalde vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd, omdat zij altijd hetzelfde nest gebruiken. Maar vogels mogen buiten de broedtijd worden verstoord, en voor veel zoogdieren, reptielen en amfibieën zijn vrijstellingen verleend. Daarvoor blijft alleen de zorgplicht gelden.

Voor al de door reclamanten genoemde soorten geldt alleen de zorgplicht. Daarbij wordt er van uit gegaan dat bij de Toolenburgerplas en in de toekomst Park21 voldoende opvangmogelijkheden zijn voor de verdreven soorten. Direct aan de overkant van de Nieuwe Bennebroekerweg leidt een dubbele rij bomen en een watergang de dieren naar de al aangelegde delen van Park21. De bosjes tussen IJweg en Toolenburger plas zijn vlakbij. Het kan gebeuren dat dieren de wegen oversteken en worden gegrepen. Maar er zijn geen aanwijzingen dat dit er opeens veel meer zijn geworden, sinds Tudorpark is begonnen.

In het bestemmingsplan wordt ook geregeld dat er nieuw groen komt, in de plaats van het oude, maar het zal nog even duren voordat dit groot genoeg is. Op dat moment kunnen de dieren weer terugkeren. Van de werkelijk beschermde soorten, de vleermuizen, is vastgesteld dat er in het gebied geen verblijven zitten, maar dat ze het als jachtgebied gebruiken. Het gebied rondom de Toolenburgerplas is zo groot, met zoveel voedsel, dat ze het gebied van Tudorgardens kunnen missen.

Wat in § 5.7 staat is volgens reclamanten merkwaardig, een kroegje op de hoek kan niet voor rust en minder verkeer zorgen. Het kroegje is er overigens al jaren niet meer.

Reactie:

Deze bewering staat niet in de toelichting. Over het perceel Hoofdweg 901a dat een horecabestemming heeft kunnen wij aangeven dat het feit dat er feitelijk geen horeca is gevestigd er niet aan af doet dat beoordeeld moet worden hoe deze bestemming zich verhoudt tot de beoogde ontwikkeling Tudorgardens.

Ten aanzien van § 5.8 merken reclamanten op dat een parkeerplaats achter hun boerderij niet zonder geluid en lichtoverlast mogelijk is. De rust van reclamanten wordt hierdoor verstoord en ook het paard dat achter de boerderij gestald is staat niet meer rustig buiten. Er wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de belangen van reclamanten. Het bestemmingsplan lijkt alleen te gaan over de overlastbeperking in de nieuwbouwplannen. Het belang van het beperken van overlast voor de bestaande bewoners van de Hoofdweg is buiten het plan gehouden.

Reactie:

Het parkeren ten behoeve van omliggende woningen wordt gezien als een normaal gebruik in een woonwijk en kent geen wettelijk kader van bescherming en/of verplichte maatregelen. Het is geen bron van hinder die apart moet worden beschouwd, aanvullend op de onderzoeken die al voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Door initiatiefnemers is aangegeven dat er afspraken zijn gemaakt met reclamanten om het parkeren af te schermen van de tuin van reclamanten.

Het plan heeft betrekking op het toevoegen van een woningbouwprogramma aan de kern Hoofddorp. De belangenafweging om op deze locatie woningbouw toe te staan heeft op verschillende momenten plaatsgevonden in het kader van de 'Structuurvisie Haarlemmermeer 2030' en de 'Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030' waarin de locatie steeds wordt aangewezen voor woningbouw.

Op projectniveau is het initiatief in het kader van dit bestemmingsplan beoordeeld op een groot aantal milieu- en omgevingsfactoren die onder andere ook betrekking hebben op de invloed van het initiatief op de bestaande omgeving. Deze belangenafweging heeft er onder meer toe geleid dat er is gekozen voor de afwikkeling van het overgrote deel van het verkeer via Tudorpark en niet via de Hoofdweg Westzijde.

Conclusie:

Reclamanten hebben veel zorgen over de gevolgen van dit bestemmingsplan. In de beantwoording hebben wij aangegeven op welke wijze wij rekening hebben gehouden met de gevolgen van dit bestemmingsplan en in het bijzonder hoe dit op de aangedragen aspecten geldt voor het perceel van reclamanten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Liander Infra te Amsterdam

Reclamant is eigenaar van een 50 kV verbinding in het plangebied. Reclamant verzoekt de grond waarin de 50 kV leiding is gelegen een dubbelbestemming toe te kennen ter bescherming van de verbinding.

Reactie:

Het is niet gebruikelijk 50 kV leidingen op de verbeelding aan te geven. Dit gebeurt alleen met planologisch relevante kabels en leidingen, zoals een 150 kV of een 380 kV leiding. Voor werkzaamheden boven of nabij leidingen is altijd een KLIC- melding nodig. Daarmee is de leiding voldoende beschermd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Wat mag het kosten?

Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze wet, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het verdient echter de voorkeur voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door middel van een exploitatieovereenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

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


drs. Carel Brugman


drs. Theo Weterings

Bijlage(n):

- Bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens (toelichting, regels, verbeelding);
- Zienswijze 1: Heukels en Visser advocaten namens de heer en mevrouw Steenkist, Hoofdweg 893 te Hoofddorp en de heer en mevrouw Glorie, Hoofdweg 893-A te Hoofddorp; d.d. 27-09-2017;
- Zienswijze 2: Liander Infra te Amsterdam; d.d.22-09-2017.

OPLEGNOTITIE

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Tudorgardens

Nummer	
Versie	1
Thema	Ruimtelijke ordening, grootschalig groen, recreatie en water
Indiener	Adam Elzakalai
Steller	M.H. Veen
Verzoek portefeuillehouder	De raad voor te stellen dit raadsvoorstel ter bespreking en besluitvorming te agenderen.
Beslispunten voor de raad	<ol style="list-style-type: none">1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen;3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;4. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorgardens' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdtudorgardens-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, 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 vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;5. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.
Overwegingen portefeuillehouder m.b.t. proces	
Proces formele besluitvorming afronden vóór (wettelijk vereiste termijn)	

Historie:

Planning proces

Thema:			
Stap	Datum	Doel	Gewenste rol college