

Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 2e wijziging'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller Jan Monster (023 567 60 78)
Collegevergadering 12 januari 2016
Registratienummer 2015.061422

Samenvatting

In het bestemmingsplan Hoofddorp Noord is het op de locatie Hoofdweg 601, bij de hoek met de Wijkmeerstraat, mogelijk de geldende bestemming te wijzigen in woonbestemmingen, ook in een andere verkavelingsopzet.

Projectontwikkelaar Novaform heeft een woningbouwplan ontwikkeld voor dit perceel. In het moederplan Hoofddorp Noord is dit bestemd als 'Gemengd – 1' en tevens aangemerkt als wijzigingsgebied 4. De wijzigingsregels geven aan dat er maximaal 80 woningen mogen worden gebouwd. In voorliggend wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 2e wijziging' zijn 79 niet-gestapelde woningen mogelijk gemaakt.

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 2e wijziging' vast te stellen.

Plangebied

Onderstaande afbeelding is een schetsmatige weergave van de verkaveling van het perceel.



Het moederplan Hoofddorp Noord

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' heeft de locatie de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'. In de aanhef van artikel 38 van de regels staat het volgende.

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, 'Wonen – Gestapeld', 'Bedrijf' en 'Kantoor'.”

Daarbij gelden enkele bepalingen, waarvan de belangrijkste zijn, dat er maximaal 80 woningen zijn toegestaan, dat er een fietsroute gemaakt moet worden tussen Hoofdweg en Graftermeerstraat en dat er maxima gesteld zijn aan bedrijf en kantoor. Voorts gelden er voorwaarden over diverse omgevingsaspecten.

De ontwikkelaar heeft afgezien van gestapelde woningen, van bedrijf en van kantoor. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden in de wijzigingsregels.

Het wijzigingsplan

Het woningbouwprogramma van 'Hoofddorp Noord 2^e wijziging' bestaat uit 79 woningen en is in lijn met de Woonagenda. Die houdt namelijk in dat we bij dergelijke initiatieven de ruimte laten aan de ontwikkelaar om binnen de voor deze locatie geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden het woningbouwprogramma op de vraag af te stemmen. De vraag zien we dan ook met de keuze voor vooral grondgebonden woningen in het (goedkope) middensegment terug.

Het plangebied wordt langs beide zijanten (haaks op de Hoofdweg) omgeven door bestaand, gedeeltelijk waardevol groen. Een driestammige beuk bij de zuidpunt van het perceel is geïntegreerd in het ontwerp. Op de oosthoek van het perceel staat een monumentale beuk als onderdeel van een groep bomen, welke groep ook wordt behouden. Het plan heeft stedenbouwkundig gezien een relatief kleine korrel, dat wil zeggen woningblokken met niet meer dan vijf woningen (op één blok na). Dat is ook juridisch geborgd. Het karakter van deze woonbuurt is mee bepaald door zo veel mogelijk de parkeerruimte te situeren aan de 'binnenkant' van het gebied.

In de toelichting op het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemming te wijzigen. Zo is dit een voorbeeld van hoe de beleidsgedachte over transformatie van bedrijvigheid in Hoofddorp Noord naar de woonfunctie gestalte heeft gekregen. Bij het maken van dit wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, flora en fauna, parkeersituatie en de economische uitvoerbaarheid geen belemmering vormt. Over het aspect water is het Hoogheemraadschap van Rijnland geraadpleegd; Rijnland heeft ons voorzien van een positief wateradvies, op basis van gemaakte afspraken over watercompensatie elders in hetzelfde peilvak.

Geluid

Het plangebied is gelegen in een zone van diverse wegen. Daarom is onderzocht wat de geluidbelasting wordt op de gevels van de nieuwe woningen. Uit de rapportages blijkt dat sprake is van hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden. Afgewogen is dat een procedure wordt gevolgd om te komen tot de vaststelling van hogere waarden.

Die hogerewaardenprocedure is gevolgd en heeft geresulteerd in ons aparte besluit van 18 december 2015 tot vaststelling van hogere waarden in verband met wegverkeerslawaa. De conclusie is dat het geluid geen belemmering vormt voor vaststelling van het plan.

Middelen

De economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen moet zijn verzekerd. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt daarover dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Dat geldt ook voor een wijzigingsplan. Het nemen van zo'n besluit heeft de raad van Haarlemmermeer voor wijzigingsplannen gedelegeerd aan ons college.

Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het kan zijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan een overeenkomst met de exploitant wordt gesloten om het kostenverhaal te regelen.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten (Anterieure overeenkomst voormalig Woodwardterrein, Hoofdweg 601, Hoofddorp (2015.004787)). Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

Juridische aspecten

Het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gevoerd over Hoofddorp Noord als geheel. Voor het gebied van dit wijzigingsplan spelen provinciale noch rijksbelangen.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 2 november 2015 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 3 november 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

Er is ook geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Daarom is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde plan wordt ter inzage gelegd. Na de terinzageligging 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.

Communicatie

Met de vaststelling van het wijzigingsplan is het plan afgerond. Wel staat de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Dat geldt alleen voor belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

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

Van de terinzagelegging en de mogelijkheid om beroep in te dienen geven wij officieel kennis op de website www.officielebekendmakingen.nl. Ook belanghebbende Novaform en de wijkraad stellen wij op de hoogte.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal -in een anterieure overeenkomst- anderszins verzekerd is;
2. het wijzigingsplan 'Hoofddorp Noord 2^e wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGhfdnoord2ewijz-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, 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 dit besluit;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Hoogachtend

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,

Adam Elzakalai