

wijzigingsplan

Hoofddorp Toolenburg 2007
1e wijziging

Toelichting
Juni 2012



gemeente
Haarlemmermeer

Toelichting behorende bij het wijzigingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007 1^e wijziging

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Aard en doel
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Wijzigingsbevoegdheid

2 Beschrijving van het plangebied

- 2.1 Ligging plangebied
- 2.2 Omschrijving

3 Omgevingsaspecten

- 3.1 Bodemkwaliteit
- 3.2 Flora en fauna
- 3.3 Luchtkwaliteit
- 3.4 Externe Veiligheid
 - 3.4.1. Inrichtingen
 - 3.4.2. Vervoer gevaarlijke stoffen
- 3.5 Verkeer en Parkeren
- 3.6 Water

4 Uitvoerbaarheid

- 4.1 Procedure
- 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 4.3 Economische uitvoerbaarheid

Bijlage

- **rapporten**

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Projectontwikkelaar Timpaan heeft op 14 oktober 2008 een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning fase 1 voor woningbouw op een terrein aan de Hoofdweg achter 817 en 821 in de wijk Toolenburg in Hoofddorp. Dit plan is op 25 november 2009 aangepast, door o.a. wijziging van het aantal woningen naar 23. De locatie betreft de gronden van een voormalig akkerbouwbedrijf. De laatste paar jaar werden op het perceel bloemen geteeld; het project heeft in verband hiermee de naam Dahliahof gekregen.

De te bouwen woningen passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Hoofddorp Toolenburg 2007". Dit plan bevat echter wel een wijzigingsbevoegdheid die de mogelijkheid geeft om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het bouwen van 23 woningen mogelijk wordt.

1.2 Aard en doel

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van 23 woningen met de daarbij behorende tuinen, groenzones en infrastructuur mogelijk.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007', waarin het terrein is aangeduid als "Erf (E)". Op grond van artikel 8 van genoemd bestemmingsplan zijn die gronden bestemd voor tuinen en erven. De bouw van 23 woningen met daarbij behorende infrastructuur is strijdig met deze bestemming. Voor de locatie is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis daarvan kan de bestemming van de onderhavige gronden worden gewijzigd waarmee onder voorwaarden de bouw van maximaal 30 woningen mogelijk wordt. Daarvoor moet een wijzigingsplan worden opgesteld en moet een wijzigingsprocedure worden doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als toelichting voor het wijzigingsplan.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007' heeft de projectlocatie de nadere aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid 3". Op grond van artikel 27 van het bestemmingsplan in samenhang met artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) mogen van de gronden die zijn aangeduid als "Wijzigingsbevoegdheid 3", de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Erf" worden gewijzigd in de bestemmingen

"Wonen" (W), "Wonen gestapeld" (Wg), "Erf" (E), "Tuin" (T), "Tuin bebouwd" (Tb), "Verkeer en verblijf" (VV) en "Groen" (G).

Het gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid is op grond van artikel 27 lid 2 van het bestemmingsplan alleen mogelijk als het aantal te bouwen woningen niet meer bedraagt dan 30, de bouwhoogte van gestapelde woningen (Wg) niet meer dan 13 meter wordt en de bouwhoogte van de eengezinshuizen (W) niet meer dan 10 meter.

Daarnaast moet bij de totstandkoming van een inrichtingsplan wateradvies bij de waterbeheerder ingewonnen worden en van de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt nadat een schriftelijke verklaring is overgelegd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor woningbouw.

Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk om 23 woningen te realiseren, binnen de toegestane hoogtes. Daarbij zijn de vrijstellingsbepalingen uit het "moederplan" "Hoofddorp Toolenburg 2007" van toepassing. Hiermee is het mogelijk om de bouwhoogtes van de woningen met 10 % te vermeerderen.

De waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Rijnland, is akkoord gegaan met het plan en ook is de verklaring dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw afgegeven. Hiermee is staat vast dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het terrein op de hoek van de Henriëtte Roland Holstlaan en de Hoofdweg ligt in de woonwijk Toolenburg. Op het perceel staan twee woningen en achter de woning met het adres Hoofdweg 817 staan nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de projectlocatie weergegeven



2.2 Omschrijving plan

Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk 23 woningen op te richten. De Elisa van Calcarstraat wordt doorgetrokken tot aan de Henriëtte Roland Holstlaan. Op het terrein komen een appartementengebouw met 11 appartementen, 6 geschakelde eengezinswoningen en 6 vrijstaande eengezinswoningen. De twee woningen Hoofdweg 817 en 821 blijven staan en maken geen deel uit van dit wijzigingsplan.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Omdat dit wijzigingsplan uitgaat van gevoelige functies, namelijk wonen en tuinen, is een verkennend onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit.

Uit dit onderzoek van Aqau Terra Geomet Milieuadviezen B.V. blijkt dat op het terrein slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op 6 januari 2009 is onder nummer 08.0391069\bo een verklaring omtrent de geschiktheid van de bodem afgegeven voor de bouw van de woningen.

3.2 Flora en fauna

In het kader van dit wijzigingsplan is door Grontmij een zogenaamde 'quickscan' gedaan naar op het terrein voorkomende soorten die op grond van de Flora- en faunawet beschermd zijn. De projectlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied en de natuurwaarden ervan zijn gering. Rond het terrein komen enkele beschermde diersoorten voor die mogelijk verstoring ondervinden als gevolg van het bouwplan. Omdat het soorten zijn die in de omgeving van de locatie en in heel Noord-Holland algemeen voorkomen, wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten. Nader veldonderzoek naar aanwezige flora en fauna is daarmee niet nodig en een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet kan achterwege blijven.

Geadviseerd wordt om de aanwezige drie essen op de locatie niet te verplaatsen en te herplanten in verband met te voorziene stabiliteitsproblemen, verhoogde kans op takbreuk en hiermee samenhangende risico's. Aanbevolen wordt om de kap- en rooiwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen, zodat verstoring van broedende vogels in beplanting voorkomen kan worden. Verder wordt aanbevolen om de projectlocatie af te schermen gedurende de grondwerkzaamheden. Op enkele honderden meters is namelijk de rugstreeppad aangetroffen.

3.3 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen zijn per november 2007 onderdeel geworden van de Wet milieubeheer. In deze nieuwe wetgeving hoeven de plannen die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging, niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden. In het Besluit NIBM is als 'niet in betekende mate' een grens van 1 % aangegeven. Bovendien heeft de minister in de regeling "niet in betekenende mate" (de Regeling NIBM) voor ene aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens geven. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten inrichtingen: emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen. Als een project binnen de grens van de Regeling NIBM valt, i.e. minder dan 1.500 woningen, dan is verdere toetsing aan de 1% of 3% grens en de grenswaarden niet nodig. De 23 op te richten woningen blijven ruimschoots onder deze grens; het project valt daardoor onder die regeling en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen en zonder dat verdere luchtkwaliteitsonderzoeken worden uitgevoerd. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

3.4 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten zijn van invloed op de omgeving, doordat veiligheidsafstanden worden gesteld. Hierdoor is het van belang dat het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid op elkaar worden afgestemd.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna het Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (hierna de circulaire) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

3.4.1. Inrichtingen

In het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen bevi-inrichtingen.

3.4.2. Vervoer gevaarlijke stoffen

Woningen zijn volgens eerdergenoemde circulaire kwetsbare objecten. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico hoeven derhalve in acht genomen te worden. Ook moet rekening gehouden worden met de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook vindt over de openbare wegen en over het water in de nabijheid geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

3.5 Verkeer en Parkeren

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats vanaf de Henriëtte Roland Holstlaan.

De brandweer eist voor de bereikbaarheid van een woning dat deze tot op een afstand van ten hoogste 40 meter benaderd kan worden en bereikbaar is via twee onafhankelijke routes. Omdat de nieuwe ontsluiting veel langer is dan 40 meter, mag de nieuwe ontsluiting niet doodlopend zijn en moet daarom worden doorgetrokken en worden aangesloten op de Elisa van Calcarstraat. Wel wordt ter plaatse van de aansluiting op de huidige Elisa van Calcarstraat een ijzeren paaltje geplaatst dat de brandweer in geval van calamiteiten kan verwijderen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend op basis van de nota Parkeren in Haarlemmermeer Wonen deel 2, hoofdstuk 4.3.2. Voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen is de norm dat per woning 2,2 parkeerplaatsen nodig zijn en voor sociale koopappartementen 1,2 plaats per appartement. In totaal zijn voor de 6 vrijstaande, de 6 twee-onder-één-kap-woningen en de 11 appartementen dus 39,6 parkeerplaatsen nodig. Bij de vrijstaande woningen zijn per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien en bij de twee-onder-één-kapwoningen per woning één parkeerplaats op eigen terrein. Voor bewoners van het appartementengebouw worden op eigen terrein 9 parkeerplaatsen aangelegd. In het openbaar gebied worden daarnaast nog in totaal 14 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Met die in totaal 41 parkeerplaatsen wordt derhalve ruim voldaan aan de parkeernorm.

3.6 Water

In het bestemmingsplan "Hoofddorp Toolenburg 2007" is opgenomen dat voor de ontwikkeling van de woningbouw op de hoek van de Henriëtte Holstlaan en de Hoofdweg wordt voorzien in de nodige watercompensatie in de vorm van het weghalen van het eiland in het wijkpark tussen de Anne Franklaan en de Van Heuven Goedhartlaan,

waardoor de waterpartij in dit park zou worden vergroot. Die reservering bleek al benut door andere projecten, waarna het Hoogheemraadschap de mogelijkheid heeft geboden in compensatie te voorzien aan de IJweg bij 1039 in Hoofddorp, door daar een waterpartij te verbreden, zoals is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Procedure

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan "Hoofddorp Toolenburg 2007" moeten de procedureregels zoals opgenomen in artikel 30 van het bestemmingsplan in acht worden genomen. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro) is artikel 3.6 van de Wro van toepassing.

De procedure is dat burgemeester en wethouders besluiten een wijzigingsprocedure ex artikel 27 van de planvoorschriften te starten, waarna het ontwerpwijzigingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd, waarvan vooraf kennis wordt gegeven in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid. Gedurende de termijn van inzage kunnen schriftelijk en mondeling zienswijzen worden ingediend.

Als zienswijzen worden ingediend plegen burgemeester en wethouder ter zake overleg en als dat overleg niet tot een positief resultaat leidt, nemen burgemeester en wethouders een met redenen omkleed besluit en stellen de indieners van de zienswijzen hiervan op de hoogte. Het besluit treedt na de bekendmaking daarvan in werking tenzij dit door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak naar aanleiding van een verzoek van een belanghebbenden wordt geschorst

Burgemeester en wethouders hebben op 17 januari 2012 besloten de procedure voor het ontwerpwijzigingsplan " Hoofddorp Toolenburg 2007 1^e wijziging" te starten. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 2 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn zes zienswijzen ingebracht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Waar mogelijk is tegemoet gekomen aan de zienswijzen. Voor zover de zienswijzen uitvoeringsaspecten betroffen, is daaraan niet tegemoet gekomen, omdat die niet in een wijzigingsplan geregeld kunnen worden.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente de ontwikkelaar is voor dit project een anterieure overeenkomst gesloten, zodat zowel verhaal van exploitatiekosten als de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende verzekerd is.