



Raadsvoorstel 2012.0048292

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' (bouw dertien woningen)

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller C.M.M. Blankestijn - van Haeringen
Collegevergadering 4 september 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het realiseren van dertien woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. Kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk 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 bestaat 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.

2. Voorstel

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

1. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719' met planidentificatie '0394.BPGhdfhfdw699xx719-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 de gronden genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein;
3. 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 Hoofdweg tussen 699-719' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de bouw van dertien eengezinswoningen, als onderdeel van het project Jansoniusterrein.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inleiding

Op 12 juni 2008 heeft de raad het stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de bouw van totaal 122 woningen en een verpleeghuis voor terminale zorg op de locatie "Jansoniusterrein" in Hoofddorp. Om uitvoering te kunnen geven aan dit stedenbouwkundig plan zijn daaropvolgend een bestemmingsplan en een wijzigingsplan opgesteld.

Op 18 november 2010 heeft de raad besloten om in afwijking van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan een programma te realiseren van 102 woningen op het Jansoniusterrein. Daarvan passen de eengezinswoningen langs de Hoofdweg (in plaats van de eerder gedachte vier woontorens) niet binnen het inmiddels geldende wijzigingsplan. Op 6 maart 2012 is de raad geïnformeerd dat het aantal woningen langs de Hoofdweg niet tien maar dertien zal bedragen. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 105.

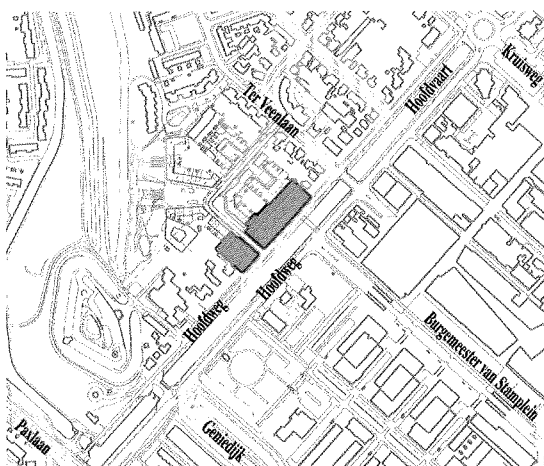
In het stedenbouwkundig plan is een bouwhoogte toegepast van ruim 12 meter. Dit versterkt het stedenbouwkundig concept van grote statige eengezinswoningen. Dit overschrijdt de maximale bouwhoogte van 10 meter die op grond van de wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen voor twee-onder-een-kapwoningen. Hierdoor kan voor de realisatie van dit stedenbouwkundig plan niet het instrument van wijzigingsplan worden toegepast, maar dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Planinhoud

Ligging plangebied

Het plangebied "Hoofddorp Hoofdweg tussen 699-719" is gelegen net buiten het centrum van Hoofddorp en nabij de Geniedijk.

Het plangebied ligt net buiten de gronden van het in 2008 aangewezen 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp', maar wordt hier wel aan twee kanten direct door begrensd.



ligging plangebied

Stedenbouwkundig ontwerp

Het voormalige schoolgebouw op deze locatie stond als een massieve, lange wand langs de Hoofdweg. Dit in afwijking van de historische structuur van de woonbebouwing langs de Hoofdweg.

Binnen het oorspronkelijke Referentiekader Jansoniusterrein van 2005 was opgenomen dat de nieuwe bebouwing aan de Hoofdweg dient te passen binnen die historische structuur.

De aanwijzing tot 'Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp' in 2008 van gronden rondom de locatie, geeft hier nog eens extra aanleiding toe.

Dit betekent dat de te bouwen woningen ruim en voornaam/formeel van ontwerp dienen te zijn, geplaatst op ruime kavels van gemiddeld 400 m². Er dient daarbij variatie in ontwerp en in architectuur te worden toegepast.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor twaalf twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning met bouwhoogten tot ruim 12 meter, geeft het gewenste beeld van statige woningen met een eigen identiteit. Zijaanbouwen betreffen in een aantal situaties woonruimte en in een aantal situaties een garage.

Het plan voorziet verder in parkeren op eigen terrein.

Het ontwerp vormt de poort naar de achterliggende nieuwe buurt.

Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp is basis voor de verbeelding van het bestemmingsplan. Het vastleggen van het geschetste bebouwingsbeeld is van belang om dit blijvend aan te laten sluiten bij de karakteristiek van de omgeving.

Achter een deel van de woonkavels liggen openbare parkeerplaatsen die onderdeel uitmaken van de totale parkeerbalans van het project Jansoniusterrein. De begrenzing tussen openbare buitenruimte en eigen grond is in het stedenbouwkundig ontwerp van het project Jansoniusterrein iets verschoven ten opzichte van het vastgestelde wijzigingsplan 'Hoofddorp Oud-west 2^e wijziging'. In het voorliggende bestemmingsplan is een klein deel van de openbare buitenruimte opgenomen, waarmee de juiste uit te voeren situatie is bestemd.

Milieueffecten

Ten aanzien van bodem, lucht, geluid, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan.

Bodem

In het verkennend bodemonderzoek voor het gehele project Jansoniusterrein (2007) is geconcludeerd dat de ondergrond milieuhygiënisch gezien geschikt is voor woonbebouwing. Bij de aanvang van de bouw van de eerste fase van het project in 2011 en 2012 is evenwel asbest in de bodem aangetroffen. Dit is in 2012 gesaneerd. De gevonden materie betreft incidenten. De aanwezigheid hiervan is niet door (aanvullend) historisch bodemonderzoek te herleiden.

Ook zijn bij de aanvang van de bouw twee bommen uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aangetroffen. Deze zijn onschadelijk gemaakt en verwijderd.

De strook grond waarvoor nu dit bestemmingsplan is opgesteld, is slechts een gering onderdeel van het gehele projectgebied. Het is echter niet uit te sluiten dat hier ook asbest of een bom in de grond aanwezig is. Wanneer deze bij de voorbereiding op de uitvoering zouden worden aangetroffen, zullen ook hier passende maatregelen genomen worden.

Geluid

Vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van verkeer op de Hoofdweg-oostzijde hebben wij voor de woningen Hogere grenswaarden vastgesteld.

Overige aspecten geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Reacties vooroverleg

Aangezien geen belangen van rijk en provincie zijn gemoeid met dit bestemmingsplan, is voor dit plan alleen overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze heeft een positief wateradvies afgegeven.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen, in welke periode zienswijzen op het ontwerp konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan 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.

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. De bouw van woningen is een aangewezen bouwplan.

Het verhaal van kosten is echter al anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Jansoniusterrein. Bij dit bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk 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.

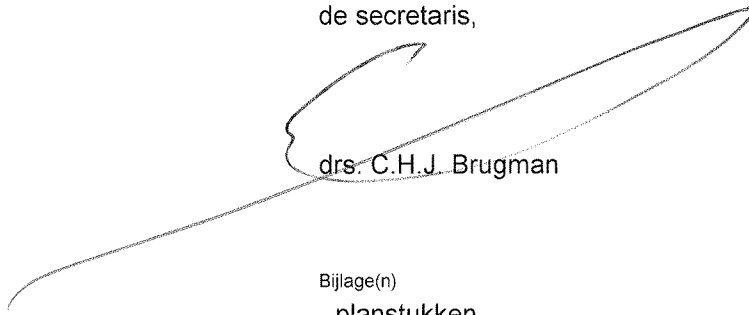
Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

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

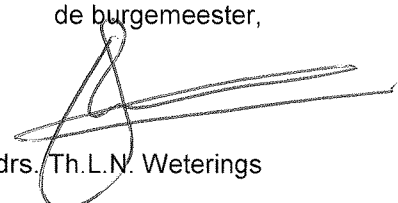
4. Ondertekening

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

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- planstukken

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.