



Nota van B&W

Onderwerp Ontwerpwijzigingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007, 1e wijziging' (Hoofdweg achter 817 en 821)

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 7 februari 2012
Inlichtingen C. Hogenkamp (023 567 6087)
Registratienummer 2012.0003085

Inleiding

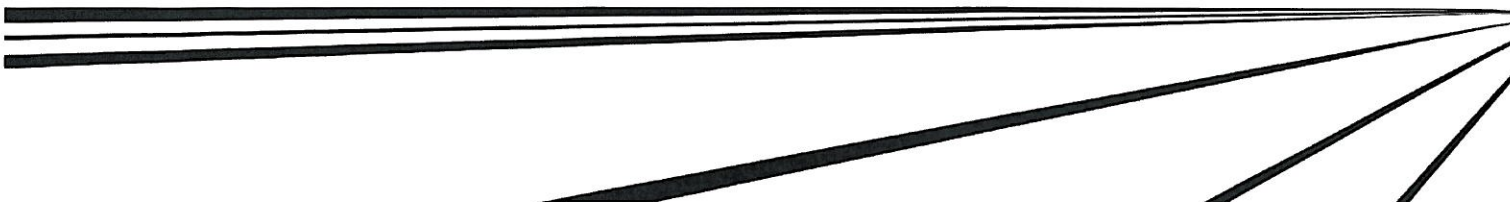
Op 14 oktober 2008 heeft Timpaan B.V. Oost een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning fase 1 voor 22 woningen op een terrein aan de Hoofdweg achter 817 en 821 te Hoofddorp. In nauw overleg met de gemeente heeft Timpaan het plan inmiddels gewijzigd naar 23 woningen (11 startersappartementen, 6 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-één-kap-woningen. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007, dat echter wel een wijzigingsbevoegdheid bevat, die de mogelijkheid biedt om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de bouw van 23 woningen mogelijk wordt.

Inhoud wijzigingsplan

Het bouwplan heeft betrekking op het terrein op de hoek van de Henriëtte Roland Holstlaan en de Hoofdweg in de wijk Toolenburg. Op het terrein staan twee woningen en achter de woning Hoofdweg 817 staan nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (zie fig. 1). De twee woningen blijven staan en maken geen onderdeel uit van het wijzigingsplan. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen echter wel verdwijnen.



fig.1



Op het terrein wordt met dit wijzigingsplan de bouw van 23 woningen mogelijk gemaakt. Langs de Henriëtte Roland Holstlaan zijn gestapelde woningen geprojecteerd in de vorm van 11 appartementen. Haaks op de Henriëtte Roland Holstlaan wordt een verblijfsgebied gecreëerd, bestaande uit een nieuwe weg met daaraan zes 2-onder-1-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen; de weg wordt doorgetrokken tot aan de Elisa van Calcarstraat.

Afweging

Van de wijzigingsbevoegdheid mag op grond van het bestemmingsplan alleen gebruik worden gemaakt indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 30 bedragen;
2. de hoogte van woningen mag maximaal 13 meter worden bij gestapelde bouw (Wg);
3. de hoogte van woningen mag maximaal 10 meter worden bij eengezinshuizen (W);
4. bij de totstandkoming van een inrichtingsplan moet wateradvies bij de waterbeheerder ingewonnen worden;
5. de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden gebruikt nadat een schriftelijke verklaring is overgelegd waaruit blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor woningbouw.

Het bouwplan van Timpaan voldoet aan deze voorwaarden. Waar de bouwhoogte van een aantal woningen de maximaal toegestane hoogte van 10 meter met 0,85 meter overschrijdt, kan hiervoor toepassing worden gegeven aan artikel 28, sub a (vrijstellingsbevoegdheid) van de voorschriften van het bestemmingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007 door 10 % af te wijken van de op de kaart en in de voorschriften van dat bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten.

Aan de overige voorwaarden is voldaan. Blijkens brief van 6 januari 2009, nr. 08.0391069\bo is de bodem van het project Dahliahof geschikt voor de gevraagde functiewijziging.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland eist dat 15 % van de toename van verhard (en bebouwd) oppervlak moet worden gecompenseerd door aanleg van functioneel open water, wat mogelijk is door bestaande watergangen minimaal 0,5 m¹ te verbreden of door aanleg van nieuw openwater, waarbij de compensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilvlak.

Het Hoogheemraadschap heeft er mee ingestemd dat in de voor dit project vereiste watercompensatie wordt voorzien door aan de IJweg 1039 een bestaande waterpartij met 150 m² te vergroten; dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Ook de regelgeving op het gebied van externe veiligheid, flora en fauna en luchtkwaliteit vormt geen beletsel voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid. Hiermee staat vast dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden. Blijkens het akoestisch onderzoek moet voor realisatie van dit project een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

De procedure daarvoor wordt gelijktijdig gevolgd met de procedure voor het wijzigingsplan.

Middelen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 23 woningen c.a. en de inrichting van een terrein aan de Hoofdweg achter 817 en 821 in Toolenburg. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om de kosten van bestemmingsplannen te verhalen. Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van die wet moet bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van verhaal van kosten in relatie tot ontwikkelingen, een exploitatieplan worden vastgesteld of een anterieure overeenkomst worden gesloten. De kosten van de bouw van de 23 woningen en de inrichting van het terrein komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd. Voor dit project is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten, waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

Onderwerp Ontwerpwijzigingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007, 1e wijziging' (Hoofdweg achter 817 en 821)

Volgvel 3

De ontwikkelaar vergoedt de kosten van Voorbereiding, Toezicht en Administratie (VTA) en een "groenbijdrage" onder de opschortende voorwaarde dat de structuurvisie uiterlijk in 2013 zal zijn vastgesteld. De grondslag voor betaling van de groenbijdrage wordt namelijk gegeven in de gemeentelijke structuurvisie.

Juridische aspecten

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen, welke is geregeld in artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening.

Procedure

Bij wijziging van het bestemmingsplan "Hoofddorp Toolenburg 2007" moeten procedure-regels zoals opgenomen in artikel 30 van het bestemmingsplan in acht worden genomen. De wijzigingsprocedure ziet er als volgt uit:

1. burgemeester en wethouders besluiten de wijzigingsprocedure als beschreven in artikel 27 van de planvoorschriften te starten;
2. het ontwerpwijzigingsplan ligt 6 weken ter inzage en daarvan wordt vooraf kennis gegeven in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid;
3. belanghebbenden kunnen binnen de onder 2 genoemde termijn schriftelijk zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan indienen bij burgemeester en wethouders; zienswijzen kunnen tevens mondeling worden ingediend op de in de betreffende publicatie aangegeven wijze;
4. indien tegen het ontwerpwijzigingsplan zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, plegen burgemeester en wethouder ter zake overleg;
5. indien dit overleg niet tot een positief resultaat heeft geleid, nemen burgemeester en wethouders een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen, die hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt.

In- en externe communicatie

De ter inzage legging wordt bekend gemaakt in de InforMeer. Op voorhand zijn tegen de aanvraag om bouwvergunning door omwonenden al zienswijzen ingediend.

Die omwonenden zullen op de hoogte gesteld worden van de ter inzage legging, zodat zij hun zienswijze kunnen formaliseren. Wettelijk gezien is het niet mogelijk om tegen de aanvraag om bouwvergunning zienswijze kenbaar te maken. Over de voortgang van het plan wordt u geïnformeerd via de bestuurlijke voortgangsrapportage wonen.

Besluit

Op grond van het voorgaande besluiten wij om:

1. met toepassing van artikel 27 van het bestemmingsplan Hoofddorp Toolenburg 2007 vast te stellen het ontwerpwijzigingsplan Hoofddorp Toolenburg, 1e wijziging;
2. het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,

drs. M.J. Bezuijen

blz.

Onderwerp Ontwerpwijzigingsplan 'Hoofddorp Toolenburg 2007, 1e wijziging' (Hoofdweg achter
817 en 821)
Volgvel 4

Bijlage(n): Toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan