gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 en beeldkwaliteitsplan Holmkwartier
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel
Steller	Jan Beelen
Collegevergadering	28 maart 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7502306

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhfdbornholm50-B001 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Holmkwartier vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan Holmkwartier toe te voegen aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340);
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Het bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 maakt de ontwikkeling mogelijk van een nieuw woonzorgcentrum, woningen en voorzieningen op de plaats van het verpleeghuis Bornholm en Eijkenhove, het Holmkwartier. Zo ontstaat een levendig nieuw gebied, dat verbonden is met de wijk.

Het beeldkwaliteitsplan Holmkwartier geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Deze wordt aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340) toegevoegd, zodat deze gebruikt kan worden bij het toetsen aan de omgeving.

Beide stukken zijn op 15 augustus 2022 bekendgemaakt en hebben van 16 augustus 2022 zes weken ter inzage gelegen. Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Op het bestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. De reacties op het bestemmingsplan zijn in de Nota van zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De toelichting op het bestemmingsplan en de regels en verbeelding zijn, mede naar aanleiding van de zienswijzen, op een aantal punten aangepast.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum, woningen en voorzieningen op de plaats van het verpleeghuis Bornholm en Eijkenhove, het Holmkwartier. Het betreft de realisatie van 225 woningen en/of zorgwoningen, 800 m² maatschappelijke voorzieningen, 260 zorgeenheden en ondergeschikte commerciële (maximaal 300 m²) en maatschappelijke (2.050 m²) voorzieningen.

Amstelring heeft aangegeven een nieuw woonzorgcentrum te willen bouwen en hierbij ook ruimte te willen bieden aan nieuwe woningen en voorzieningen. Daarbij wordt het terrein ook beter toegankelijk voor de wijk Bornholm. Zo ontstaat een gebied waar verschillende generaties kunnen wonen, zodat mensen langer in de eigen buurt kunnen blijven.

In de deelstructuurvisie Hoofddorp (2013.0028472) is de ambitie geformuleerd dat Hoofddorp zich in de komende jaren ontwikkelt tot een toekomstbestendige en meer levendige stad, waar werken, wonen en voorzieningen veel meer met elkaar vermengen. De ontwikkeling van het Holmkwartier draagt hieraan bij.

Het initiatief is ook in lijn met de visie Wonen en Zorg 2030 (2017.0026227) en de uitwerking van deze visie in het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg (2018.0022374). Deze visie en uitwerking maken deel uit van wat we voorstaan met ons beleidskader voor het sociaal domein 2019-2023: 'Koersvast, steeds beter' (2019.0058019), waarin als doelstelling is opgenomen dat inwoners tijdig passende zorg en ondersteuning krijgen. We streven naar vermindering van eenzaamheid, verbetering van gezondheid en het voorkomen van onveilige situaties thuis. We maken passend wonen mogelijk en streven naar een inclusieve samenleving in wijken en kernen. Toegankelijkheid en betaalbaarheid zijn belangrijke criteria.

Het initiatief draagt bij aan het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 (2019.0058049). Er wordt een bijdrage geleverd aan het toevoegen van een gedifferentieerd aanbod van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, met bijzondere aandacht voor ouderen. Met 30% sociale huur en 20% in het middensegment voldoet de ontwikkeling aan het uitgangspunt dat de helft van nieuw te bouwen woningen een betaalbare (huur of koop) woning is. Ook (de mogelijkheid tot) doorstroming is belangrijk. De wijk Bornholm vergrijst. Het nieuwbouwprogramma biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor ouderen die binnen de wijk willen doorstromen naar een meer geschikte woning. De woningen die zij achterlaten, zijn geschikt voor gezinnen. Daarnaast is onderzocht welke kansen voorliggen voor passende voorzieningen.

Het plan ook in lijn met het manifest 'Samen leven, wonen en zorgen in Haarlemmermeer' (2022.0000403), dat op 1 april 2022 door de diverse partijen is ondertekend op de locatie Verpleeghuis Bornholm. Zorgaanbieders, woningcorporaties, ontwikkelaars, zorgkantoor en gemeente werken samen aan de volgende actielijnen:

- Ontwikkelen van een gezonde balans tussen vraag en aanbod voor wonen en zorg & ondersteuning (incl. geclusterd wonen ouderen).
- Zorgen voor voldoende betaalbaar wonen/ huisvesting voor mensen die een vorm van begeleiding nodig hebben.
- Bevorderen van doorstroming onder ouderen naar passende woningen of woonvormen.
- Verbetering van woonomgeving en infrastructuur rond zorg, welzijn en ondersteuning.

Met de anterieure overeenkomst (2022.0000214) hebben we op 8 februari 2022 de kaders en de afspraken vastgelegd waaronder wij de ontwikkeling willen faciliteren. Hierbij hebben we ook besloten geen MER(milieueffectrapportage)-procedure te doorlopen voor dit plan. In hetzelfde besluit hebben we het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. In het besluit van 5 juli 2022 (2022.0001477) hebben we het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

In het bestemmingsplan wijzigt de bestemming van 'Maatschappelijk' naar 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Ook nemen we op waar groen, water en de toegangswegen komen.

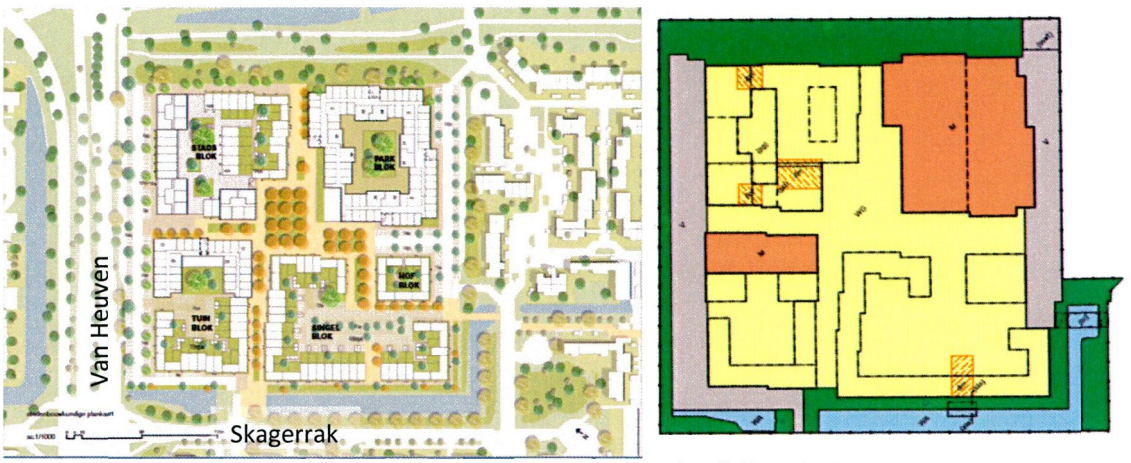
Binnen het plangebied staan we 225 woningen en/of zorgwoningen, 800 m² maatschappelijke voorzieningen, 260 zorgeenheden, ondergeschikte commerciële (maximaal 300 m²) en maatschappelijke (2.050 m²) voorzieningen toe.

De ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen mogen niet allemaal gebruikt worden door mensen van buiten het woonzorgcentrum. Daarvoor is namelijk geen parkeerplek.
Volgens de parkeerberekening is er ruimte voor 935 m² bruto vloeroppervlak voor externe maatschappelijke voorzieningen, mits deze niet op het drukste piekmoment (zaterdagavond) gebruikt worden.



Figuren 1 en 2 locatie van het plangebied

Het plan bestaat uit vijf blokken, waarvan we de bouwvlakken hebben opgenomen. Zo blijven een centraal plein en (langzaam) verkeersruimten gegarandeerd vrij.
De maximale bouwhoogte en het maximum aantal bouwlagen zijn opgenomen, om te zorgen dat de gebouwen richting de wijk lager zijn en er een hoogteaccent richting de Kruisweg mogelijk is.



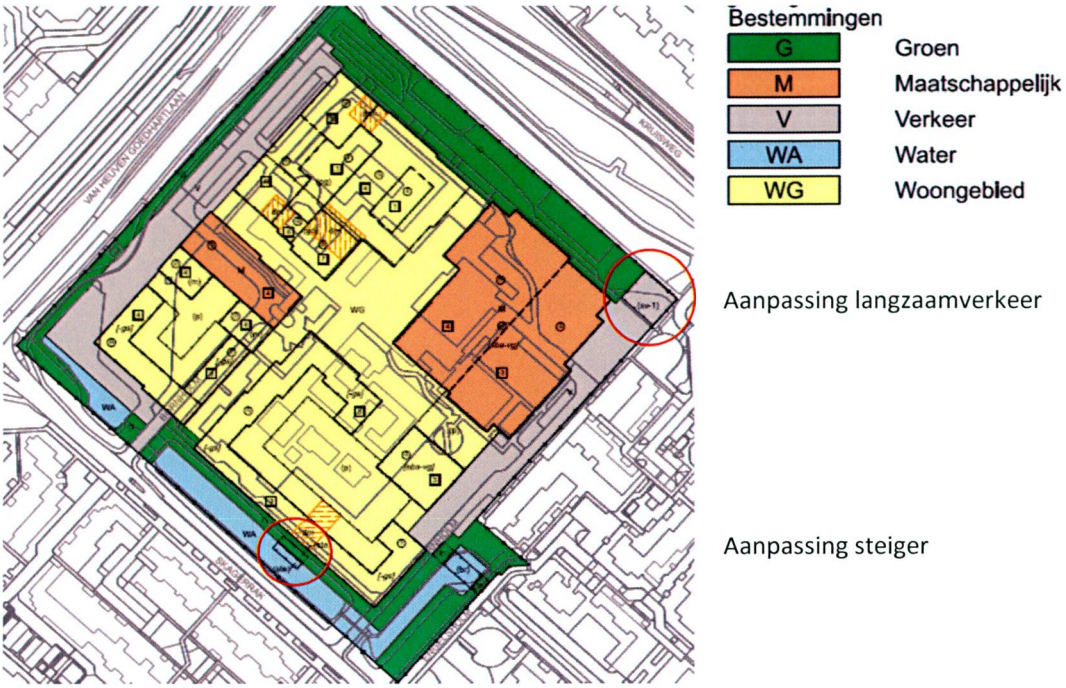
Figuur 3 stedenbouwkundig schetsontwerp en bestemmingsplan (alleen bestemmingen en bouwvlakken)

Het bestemmingsplan

Het woonzorgcentrum is als Maatschappelijk bestemd; één geheel blok en een half blok. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn zorgwoningen, zorgeenheden en beperkt ondersteunende voorzieningen mogelijk. Reguliere woningen zijn niet mogelijk.

Binnen de bestemming Wonen zijn zowel reguliere als zorgwoningen mogelijk. Een zorgwoning is een zelfstandige woning bedoeld voor huishoudens waarvan minimaal één persoon zorg behoeft, dan wel binnen afzienbare tijd die zorg behoeft, waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Een beperkte zone binnen de bestemming Wonen heeft de aanduiding 'maatschappelijk'. Hier zijn zowel woningen als een woonzorgcentrum met zorgeenheden mogelijk. Dit is gedaan omdat de exacte grens tussen het woonzorggedeelte met de Maatschappelijke bestemming en de woningen op dit moment nog niet duidelijk is. Dit hangt af van het uiteindelijke ontwerp. Op deze manier is er enige flexibiliteit. Daarnaast is een aanduiding 'gemengd' opgenomen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Er is ook aangeduid waar alleen grondgebonden woningen en/of beneden/bovenwoningen mogen komen.



Figuur 4 bestemmingsplan (zonder dubbelbestemmingen)

Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen mogelijk binnen de bestemmingen Verkeer, Maatschappelijk en Wonen, maar bij de laatste twee alleen binnen de aanduiding 'parkeerterrein'. Bovendien is het totaal aantal onbebouwde parkeerplaatsen beperkt tot maximaal 321. Zo wordt voorkomen dat alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen ten koste van de hoeveelheid groen en wordt de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte verzekerd. Er is ook de mogelijkheid voor verdiept aangelegde parkeervoorzieningen onder de bebouwing, zoals een parkeergarage. Er is aangegeven dat de ingang van de parkeergarage niet bij het centrale plein mag komen. Bij de aanduiding 'parkeergarage' mag maar één laag gebouwd worden. Zo kan er op de parkeergarage een binnenruimte ontstaan waar woningen op uitkomen. De opgang naar dat dek komt in drie vrijwaringszones waarbinnen ruimte moet zijn voor een opgang. Voor de parkeernormen is de gebruikelijke parkeerregeling opgenomen (artikel 13, 2018.0005796), zodat we aansluiten bij het beleid.

Aanpassingen na het ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplannen is een aantal ondergeschikte punten veranderd. De toelichting is geactualiseerd (onder andere stikstof) en er is naar aanleiding van een zienswijze onderzoek gedaan naar de geluidsemissie van het woonzorgcentrum. In de regels en verbeelding is één steiger mogelijk gemaakt in het water. Mede naar aanleiding van een zienswijze is voor de doorgang naar de Engelsholm richting de Kruisweg bepaald dat deze alleen voor langzaamverkeer en calamiteiten is. Beide zijn aangegeven met een rode cirkel op figuur 4.

Het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Holmkwartier geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het hoofdprincipe uit het beeldkwaliteitsplan is het creëren van ruimtelijk-visuele samenhang. De nieuwe buurt zal aanvoelen als een sterke eenheid. Deze eenheid komt in de eerste plaats tot uiting in de kleur van het metselwerk, de kleur van de kozijnen en de detaillering en materialisatie. Daarnaast zorgt een subtiel

onderscheid in de architectuur en de schaal van bebouwing ervoor dat de bebouwing aansluit op de gewenste identiteit van het aansluitende openbaar gebied. Rondom het plein hebben de gevels meer samenhang, in de woonstraten is er nadruk op de afzonderlijke woningen.

Naast het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt deze ook gekoppeld aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340). De Commissie omgevingskwaliteit Haarlemmermeer (voorheen erfgoed/welstandscommissie) gebruikt het plan om nieuwe ontwikkelingen te toetsen. Op deze manier wordt de toetsing aan dit beeldkwaliteitsplan juridisch geborgd.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst (2022.0000214) gesloten met de ontwikkelaar van de gronden. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins geregeld en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wat zijn de financiële risico's?

Iedere gebiedsontwikkeling brengt risico's met zich mee. Vanwege de aard van deze ontwikkeling zijn de risico's voor ontwikkeling en realisatie van het plan voor de gemeente beperkt. Het betreft een binnenstedelijke verdichtingsopgave van een woonzorgcentrum naar een nieuwe inclusieve buurt in Bornholm met zorg, woningen en voorzieningen. Onze rol is, vanwege de eigendomspositie(s) van de private partij(en), faciliterend. Hierdoor liggen de risico's voornamelijk bij de exploitant/ontwikkelaar en zijn de gemeentelijke risico's beperkt. Met de verrekening op basis van daadwerkelijke kosten beperken we ook ons financiële risico dat we de plankosten (VTA) niet volledig (kunnen) verhalen.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1) stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast en besluit geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid). Op grond van de Woningwet (artikel 12a) stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt binnen het college voor het voorbereiden van het bestemmingsplan.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 augustus 2022 bekendgemaakt en heeft vanaf 15 augustus zes weken ter inzage gelegen.
Naast de wettelijke bekendmaking is de communicatie in samenspraak met Amstelring uitgevoerd. De kanalen van de gemeente en Amstelring zijn ingezet om over de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan te communiceren. Dit gebeurde via sociale media, de nieuwsbrief van Amstelring en de website www.holmkwartier.nl. Ook hebben we contact opgenomen met de wijkraad Bornholm zodat zij hun achterban via een nieuwsbrief en de websites www.bornholm-online.nl en www.wijkraadbornholm.nl konden informeren.

De gemeente organiseerde op 7 september 2022 een bijeenkomst waarbij het ontwerpbestemmingsplan werd gepresenteerd en waar aanwezigen vragen konden stellen. We werden daarbij ondersteund door Amstelring. Voor de bijeenkomst waren bewoners van de wijk en van het verpleeghuis uitgenodigd.

Na de besluitvorming zullen de besluiten in het Gemeenteblad worden bekendgemaakt (te raadplegen via officiëlebekendmakingen.nl). Het bestemmingsplan is ook te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd. Het bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kan in die periode beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden.

Juridische aspecten

- Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking na de bekendmaking.
- Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij er om een voorlopige voorziening wordt verzocht. Dan treedt het besluit nog niet in werking.
- Afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij heeft. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard als er binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de inzagetermijn van zes weken kunnen er geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevuld.
- Door het beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340) (op basis van artikel 12a Woningwet) ontstaat het juridische kader voor de welstandtoets van aangevraagde omgevingsvergunningen.
- Met het vaststellen van het bestemmingsplan (op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wordt het ruimtelijk planologisch kader vastgelegd voor de ontwikkeling van deze wijk. Op basis hiervan kunnen omgevingsvergunningen verleend worden.
- Op basis van artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening is een exploitatieplan verplicht. Op basis van het tweede lid kan de gemeenteraad besluiten dat dit niet nodig is, indien de kosten anderszins verzekerd zijn. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, zodat de kosten anderszins verzekerd zijn.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is de procedure afgerond. Indien tegen het plan beroep wordt ingesteld, zal de gemeenteraad op de hoogte worden gesteld.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Met de ontwikkeling van het Holmkwartier geven we invulling aan de regionale woonopgave.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

A. nota van zienswijzen BP Hfd Bornholm 50
B. nota van zienswijzen BP Hfd Bornholm 50 bijlage 1
C. bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 – Verbeelding
D. bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 – Regels
E. bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 – Bijlage bij regels
F. bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 – Toelichting
G. bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 – Bijlagen bij toelichting
H. beeldkwaliteitsplan Holmkwartier