



## Nota van B&W

Onderwerp Principebesluit woningbouw locatie Hillegommerdijk 369 / 374 te Beinsdorp

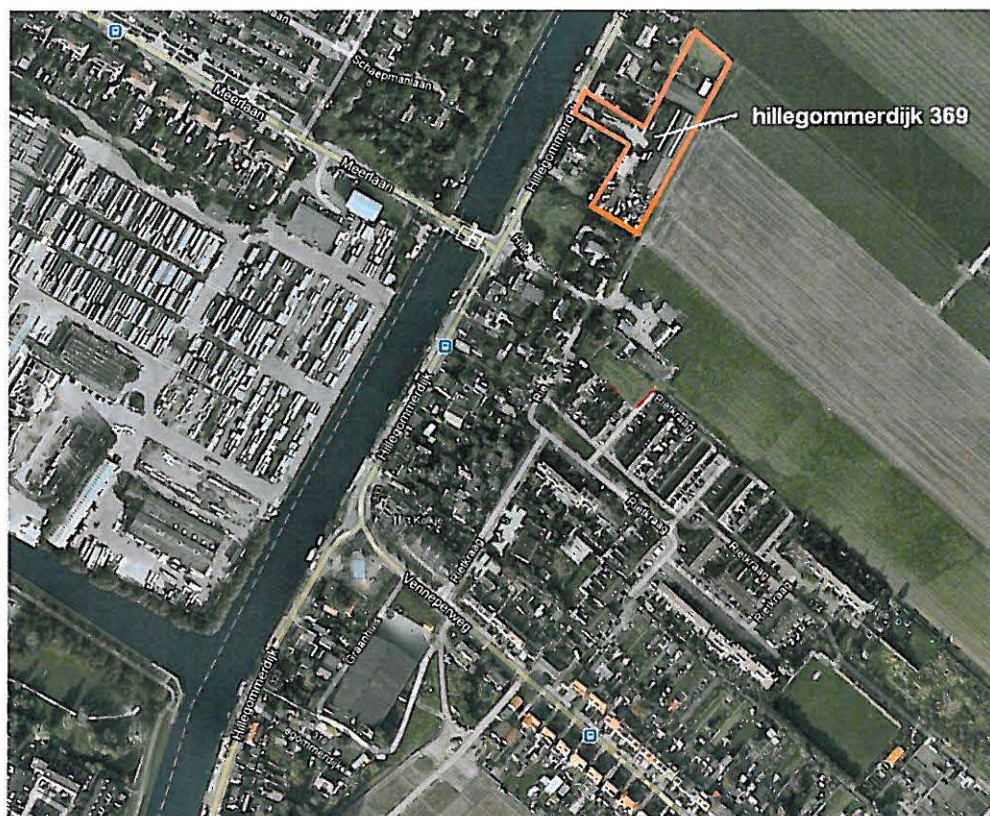
Portefuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 27 november 2012  
Inlichtingen P. van Bergen (023-5676968) / Thom Weterings (023-5676099)  
Registratienummer 2012.0070103

### Inleiding

Westvast bv uit Amsterdam / Hillegom heeft een initiatief ingediend voor de realisatie van 18 grondgebonden woningen op het terrein van sloopbedrijf Gebroeders Nieuwendijk in Beinsdorp, Hillegommerdijk 369/374. Uitgangspunt is volledige sanering van het sloopbedrijf. Het terrein heeft een omvang van circa 35 x 145 meter. De percelen zijn eigendom van Gebr. Nieuwendijk Vastgoed (perceel 1099) en J.J. & J.C. Nieuwendijk (perceel 1100). Perceel 1224 (ontsluiting naar de dijk) is eigendom van Rijnland en is in erfpacht uitgegeven. De bebouwing op het terrein heeft een bedrijfsfunctie.

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht een principebesluit te nemen over medewerking aan het initiatief. In deze nota beoordelen wij het initiatief en komen wij op grond van deze beoordeling tot een besluit over principemedewerking aan dit woningbouwinitiatief.





### Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft de realisatie van 18 grondgebonden woningen op het terrein achter Hillegommerdijk 369/374 te Beinsdorp. De locatie is gelegen aan de voet van de dijk, direct achter de lintbebouwing. De percelen liggen circa 3.30 meter lager ten opzichte van de Hillegommerdijk.

De aanvrager heeft daartoe een schetsontwerp ingediend met 4 verschillende woningtypen, te weten 8 geschakelde woningen (sociale sector), 4 geschakelde patiowoningen met garage, 4 2-kappers met garage en 2 vrijstaande villa's. De verkavelingsopzet toont 2 hofjes aan weerszijden van de centrale ontsluiting van het perceel naar de Hillegommerdijk.

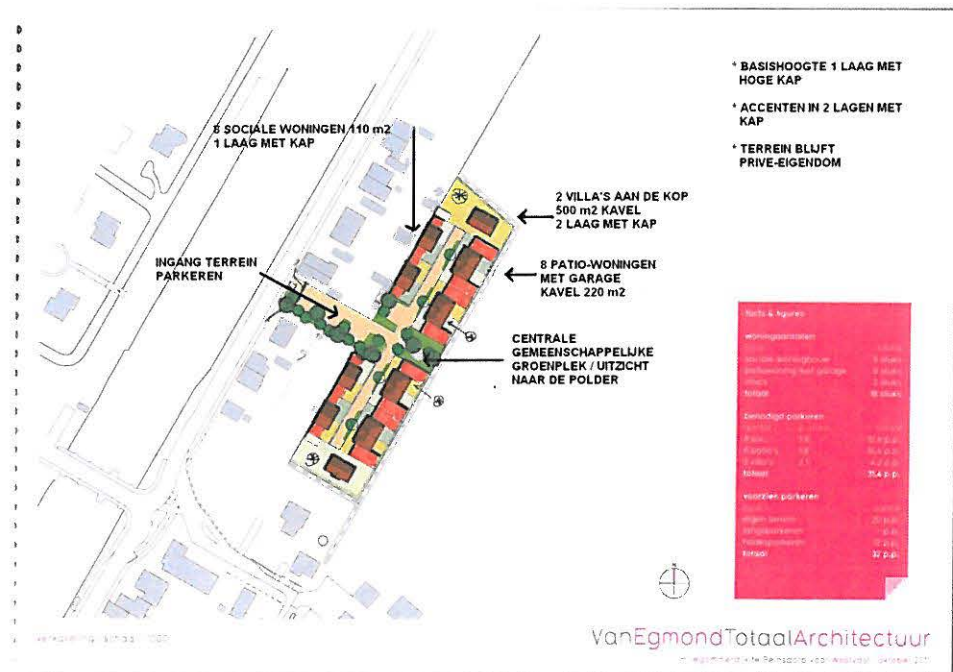
De 8 sociale woningen zijn gesitueerd aan de voet van de dijk en zijn opgebouwd in 1 laag met kap. De woningen hebben een beukmaat van 5.30 meter, in de diepterichting van de kavel. De kavels zijn 110 m<sup>2</sup> groot. De patiowoningen en 2-kappers liggen aan de rand van het open polder landschap en hebben een hoogte van respectievelijk één laag met kap en 2 lagen met kap. De kavels zijn 12 meter breed en hebben een oppervlakte van 220 m<sup>2</sup>. De woningen zijn geschakeld middels een garage, zonder kap.

De 2 vrijstaande woningen zijn gesitueerd op een kavel van 530 m<sup>2</sup> op de kopse kanten van het terrein. Deze woningen bestaan uit 2 lagen met kap.

Alle woningen hebben minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. De duurdere woningen hebben daarnaast nog een garage. Aan de ontsluiting naar de Hillegommerdijk zijn extra parkeerplaatsen geprojecteerd.

Centraal op het terrein ligt een gemeenschappelijke groenplek, met uitzicht over de polder en naar de dijk. Het hele terrein blijft in particulier bezit, ook na herontwikkeling.

Het aanwezige sloopbedrijf zal voor rekening en op risico van de initiatiefnemer worden verwijderd.



### **Bestemmingsplaninformatie/strijdigheid**

In het bestemmingsplan Beinsdorp zijn de betreffende gronden bestemd voor Bedrijven II (tot en met categorie 3). De toegestane bedrijfsbebouwing heeft een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter. Ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten is een milieucontour opgenomen. De omliggende percelen hebben een woonbestemming.

De realisatie van woningen is strijdig met de vigerende bestemming Bedrijven II.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de locatie gelegen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en binnen het meervoudig transformatiegebied. Woningbouw is hiermee niet in strijd. De locatie grenst aan het agrarisch gebied. Woningbouw dient derhalve ruimtelijk zorgvuldig te worden ingepast.

De locatie valt buiten het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB).

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan maakt een afweging nodig over de ruimtelijke en financiële aanvaardbaarheid van dit initiatief op deze locatie. Ten behoeve van de realisatie van woningbouw zal de vigerende milieucontour verwijderd moeten worden.

### **Beoordeling initiatief**

De beoordeling van het initiatief richt zich in eerste instantie op de aanvaardbaarheid van woningbouw op de locatie. Indien deze aanvaardbaarheid is aangetoond, zal vervolgens een beoordeling worden gemaakt of de functie woningbouw op een goede wijze wordt ingevuld en vormgegeven door dit initiatief.

#### Aanvaardbaarheid woningbouw

In het vigerende bestemmingsplan Beinsdorp 1996 is een mogelijke functiewijziging van deze locatie nog niet voorzien. Het sloopbedrijf aan de Hillegommerdijk past binnen het bestemmingsplan, maar wordt nu als minder passend op deze locatie beoordeeld. De functie genereert vooral bewegingen van zwaar vrachtverkeer op de kwetsbare Ringdijk en de aard van de sloopactiviteiten (inclusief aanvoer en opslag) hebben een sterk negatieve invloed op de woonkwaliteit aan de dijk en op de landschappelijke en dorpse beleving van de directe omgeving. Door woningbouw op dit perceel wordt een ongewenste functie vervangen door een nieuwe woonimpuls voor het dorp en de dijk.

Op grond van het voorgaande wordt de herontwikkeling van dit terrein ten behoeve van woningbouw als positief beoordeeld.

#### Stedenbouwkundige invulling woningbouw op de locatie

In deze fase van de planvorming zijn de volgende aspecten relevant:

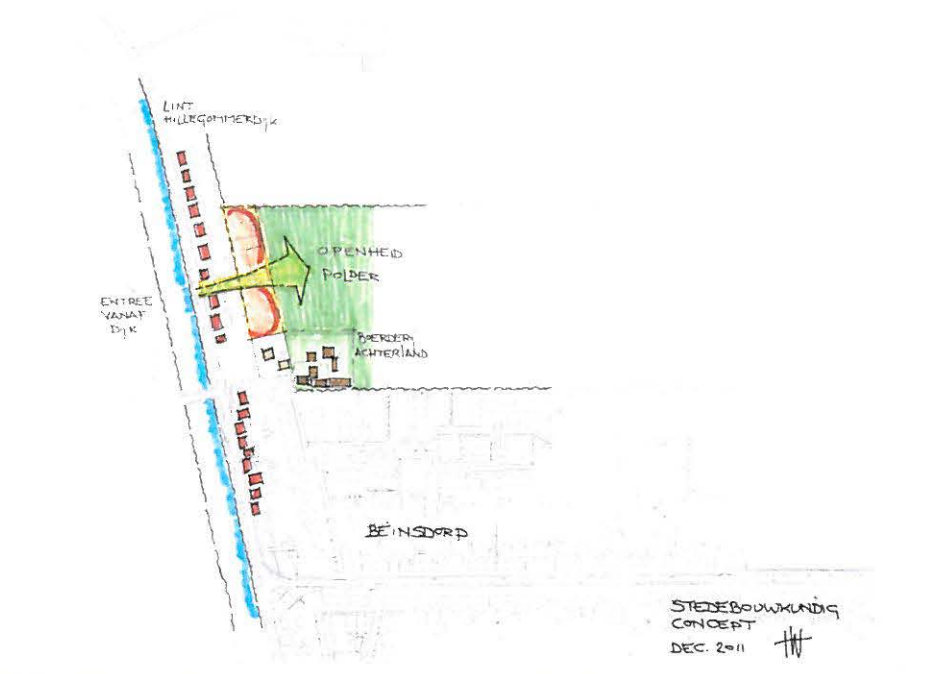
- Programma
- Verkaveling
- Parkeren

### Programma

De ligging van het terrein is karakteristiek dorps, de omvang van het terrein is beperkt. De stedenbouwkundige opgave vereist maatwerk. Het aantal van 18 grondgebonden woningen in een open verkaveling is hier aanvaardbaar en lijkt het hoogst haalbare. Eerdere studiemodellen hebben laten zien dat 1 woning meer of minder consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit heeft. Binnen het beperkte programma is een differentiatie in woningtypen toegepast, waarin ruim 40% in de sociale sector wordt voorgesteld.

### Verkaveling

Het ontwerp is opgezet in een soort van 'tweede-lijnsbebouwing' onderaan de dijk. Vanuit historisch perspectief is het niet ongebruikelijk dat er buiten de dorpen gegroepede woonbebouwing onderaan de Ringdijk te vinden is, meestal nabij ontsluitingspaden. De ruimtelijke invloed op het achterliggende open polderlandschap is hierbij aandachtspunt; toegestane woonvormen zijn in dit perspectief vrijstaande woningen of 2-kappers, in één laag met een hoge kap. Het betreffende perceel is nu ook al bebouwd, in gebruik voor andere dan agrarische activiteiten. Mits op een juiste, karakteristieke wijze ingepast, kan nieuwbouw van woningen positief worden beoordeeld.



Het stedenbouwkundig concept maakt gebruik van de langgerekte vorm van het terrein, met een lang front grenzend aan het open polder landschap. Door het bestaande peilverschil ten opzichte van de dijk en een beperkte bouwhoogte tot overwegend één laag met kap wordt het bestaande uitzicht vanaf de dijk over de open polder niet aangetast. Daarnaast respecteert het een karakteristiek doorzicht vanaf de dijk naar beneden, het open polder landschap is.

Omdat het hele terrein in particulier eigendom blijft, hoeft het ontwerp van de buitenruimte niet te voldoen aan de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Met architectonische middelen wordt de karakteristieke dorpse schaal gesuggereerd, die kenmerkend is voor Beinsdorp; verspringende voorgevelrooilijn, differentiatie woningtype en kaprichting sluiten aan op de karakteristieke dorpse schaal van Beinsdorp.

#### Parkeren

De locatie wordt op basis van de CBS-waardering gedefinieerd als 'weinig tot niet stedelijk'. De parkeernorm ter plaatse bedraagt voor goedkope woningen 1,7 parkeerplaatsen, voor het middensegment 1,9 parkeerplaatsen en voor de 2 vrijstaande dure woningen 2,2 parkeerplaatsen per woning. Het initiatief voldoet hiermee aan deze parkeernorm. Karakteristiek voor dit plan is het parkeren op eigen terrein, in de voortuin. De sociale woningen hebben geen garage. In de parkeerbalans tellen dergelijke parkeerplaatsen op eigen terrein niet voor de volle 100% mee. Aan de centrale ontsluiting van het terrein wordt voorzien in 12 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers.

#### Financiële uitvoerbaarheid

Voor het geven van onze definitieve medewerking maken we in ieder geval een voorbehoud voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het initiatief. Deze moet blijken uit de nog te leveren financiële opgave van de initiatiefnemer. De financiële uitvoerbaarheid zal moeten worden vastgelegd in een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst. Hierin zal ook de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen die de initiatiefnemer op grond van de nota Strategisch Grondbeleid zal moeten voldoen. De anterieure overeenkomst zal moeten worden gesloten voordat een definitief ruimtelijk-juridisch besluit door ons genomen zal worden. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Wij zullen geen financiële bijdrage leveren aan een negatieve grondexploitatie. Indien de uitvoering van het plan leidt tot een negatieve planexploitatie dan zal geen medewerking worden verleend aan het mogelijk maken van dit plan.

#### Beoordeling initiatief

Samenvattend geven wij, in principe, een positieve beoordeling van dit initiatief. Het betreft hier een bijzondere locatie met een specifieke opgave. Met het verwijderen van het sloopbedrijf wordt de bestaande milieu-hinder- en visuele problematiek opgelost. Tevens zal het bijdragen aan de gewenste vermindering van zwaar vrachtverkeer op de Hillegommerdijk. Op de grens van het bebouwingslint van Beinsdorp en het landelijk gebied wordt met onderhavig voorstel een zorgvuldige kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing voorgesteld. Het voorstel omvat een interessante ruimtelijke ontwikkeling waarbij een impuls voor Beinsdorp en de Hillegommerdijk plaatsvindt. Er wordt in ieder geval een voorbehoud gemaakt voor wat betreft de financiële haalbaarheid van het initiatief.

#### **Vervoltraject en juridische aspecten**

Wij zijn, zoals hierboven aangegeven, in principe bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief. In principe, omdat de initiatiefnemer de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de financiële haalbaarheid van het initiatief/plan (verder) zal moeten aantonen. Deze ruimtelijke aanvaardbaarheid dient te worden opgenomen in een door de initiatiefnemer op te stellen ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing zal tezamen met het ontwerp van de woningbouw, de basis vormen voor de te voeren ruimtelijk-juridische procedure. Deze procedure zal de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan moeten opheffen (bestemmingsplanprocedure).

In het kader van het aantonen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief/plan zullen door de initiatiefnemer de noodzakelijke onderzoeken moeten worden verricht (bijvoorbeeld bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid etc.). Hierbij dient in ieder geval aandacht besteed te worden aan het aspect 'geluid'. Woningen zijn in de vigerende geluidwetgeving aangewezen als een 'andere gevoelige bestemming' en moeten dus beschermd worden. Indien het uit te voeren bodemonderzoek de noodzaak aantoont voor bodemsanering, dan zal deze sanering voor rekening van de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.

#### **In- en externe communicatie**

De initiatiefnemer wordt schriftelijk in kennis gesteld van dit principebesluit. De initiatiefnemer wordt nadrukkelijk geadviseerd om de verdere uitwerking van het initiatief in goed overleg met de omwonenden en omliggende gebruikers te laten plaatsvinden.

#### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om woningbouw te realiseren op de locatie Hillegommerdijk 369/374 te Beinsdorp;
2. aan de daadwerkelijke medewerking de volgende voorwaarden te verbinden:
  - a. het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer;
  - b. het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid inclusief het gemeentelijk kostenverhaal;
  - c. ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid zal geen gemeentelijke exploitatiebijdrage worden geleverd;
3. voor de realisatie van het plan een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten met hierin op te nemen het verplichte gemeentelijke kostenverhaal;
4. als voldaan is aan de voorwaarden zoals gesteld onder besluitpunt 3) een definitief besluit tot medewerking te nemen;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



drs. M.J. Bezuijen