



Nota van B&W

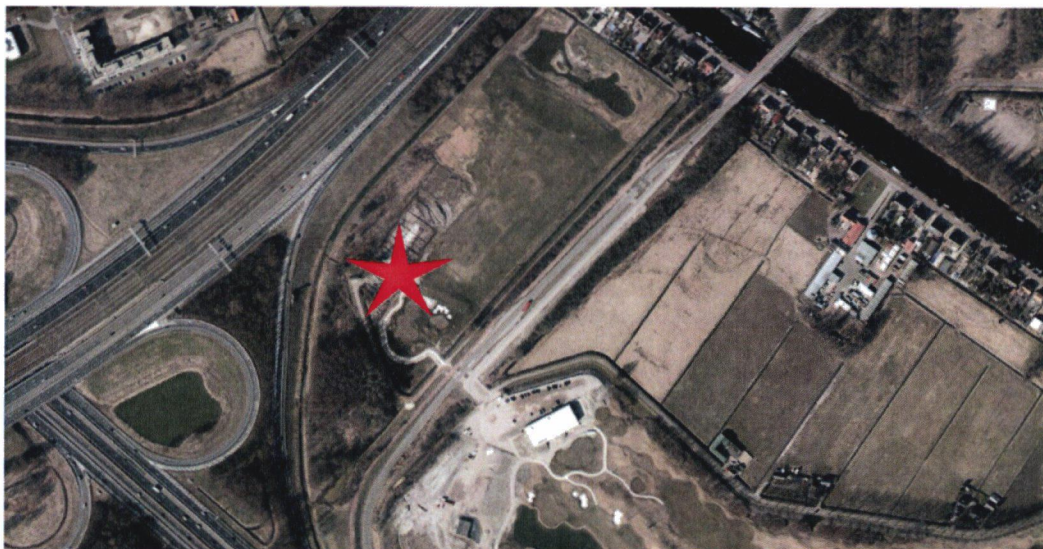
Onderwerp Vaststelling ontwerpwijzigingsplan Nieuwe Meer 1^o wijziging

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 27 mei 2014
Inlichtingen D.Ong (023-5676075) en J. Dam (023-5677416)
Registratienummer 2014.0022785

Inleiding en context

Aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het op 19 december 2013 ingekomen verzoek van golfclub The International om een driving range met afslaggebouw te realiseren ten behoeve van de golfbaan in het buurtschap Nieuwe Meer. In het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de driving range met afslaggebouw mogelijk te maken.

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit gekomen zijn het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1^o wijziging' vast te stellen.



Figuur 1 het projectgebied voor de driving range met afslaggebouw

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuwe Meer' is op 31 mei 2007 vastgesteld, op 15 januari 2008 goedgekeurd en vanaf 8 april 2008 van kracht. In dit bestemmingsplan hebben een deel van de beoogde gronden van de driving range en afslaggebouw de bestemming 'Wonen 1' (mg) en (zg) en 'Groenvoorzieningen'. De aanleg van een afslaggebouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.



Figuur 2: plangebied van de wijzigingsbevoegdheid

Wijzigingsbevoegdheid

Het plangebied ligt op gronden waarvoor 'wijzigingsbevoegdheid 2' is opgenomen. De tekst van de wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de bestemming van de binnen de begrenzing 'wijzigingsbevoegdheid 2' gelegen gronden 'Wonen (mg) en (zg)' en 'groenvoorzieningen' te wijzigen in Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) en de gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) te wijzigen in Recreatieve doeleinden, golfterrein (Rg), ten behoeve van een uitbreiding en/of verschuiving naar het zuiden van het afslaggebouw, indien vaststaat dat voorzien is in de mogelijkheid van herhuisvesting van de betrokken bewoner naar het perceel aan de Koekoekslaan, dat is opgenomen met de wijzigingsbevoegdheid Wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van deze bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt dan nadat de wijzigingsbevoegdheid 'wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan' als bedoeld in artikel 22 onherroepelijk is goedgekeurd
- b. de maatvoering van de uitbreiding van het afslaggebouw is het spiegelbeeld van de bestaande situering, zowel qua oppervlakte als vormgeving; de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter'

Het perceel aan de Koekoekslaan is opgekocht en de opstallen zijn gesloopt. De bewoner van het perceel is verhuisd naar een plaats buiten de gemeente. De bij de wijzigingsbevoegdheid behorende voorwaarde genoemd onder a) is daarom niet meer van toepassing.

Het ontwerpwijzigingsplan

In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemming te wijzigen. Met uitzondering van een specifiek voor de wijzigingsbevoegdheid verricht bodemonderzoek, zijn de benodigde onderzoeken al uitgevoerd ten behoeve van het moederplan. Deze zijn ook van toepassing op onderhavig plangebied. In het wijzigingsplan is volledigheidshalve een verkort overzicht gegeven van de onderzoeken en de gevolgen hiervan voor het wijzigingsplan.

Milieueffecten

Ten behoeve van het opstellen van het wijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1^e wijziging' zijn ten aanzien van bodem, lucht, geluid, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid onderzoeken of beschouwingen gedaan. Deze aspecten vormen geen belemmeringen voor het bestemmingsplan en evenmin voor het wijzigingsplan.

Ten behoeve van het opstellen van het moederplan 'Nieuwe Meer' is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' in het wijzigingsgebied aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van verontreinigde grond. De bodem dient te worden gesaneerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Wettelijk vooroverleg,

Het moederplan 'Nieuwe Meer' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zijn eveneens toegezonden aan de wettelijk verplichte overlegpartners. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het moederplan en op die manier reeds betrokken in het overleg.

Middelen

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. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Er is geen sprake van een aangewezen bouwwerk. Het afslaggebouw wordt niet als hoofdgebouw aangemerkt, omdat dit voor de verwezenlijking van de bestemming niet noodzakelijk is.

Voor dit wijzigingsplan geldt dat de enige kosten die de aanvraag met zich meebrengt, de kosten zijn voor het maken van het wijzigingsplan. Deze kosten zijn anderszins verzekerd door de inning van leges. Het is derhalve niet noodzakelijk voor de aanvraag een exploitatieplan vast te stellen

Procedure

De wijzigingsprocedure zal als volgt vorm gegeven worden:

- a. het ontwerpwijzigingsplan wordt zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegd en daarvan wordt vooraf kennis gegeven;
- b. gedurende de termijn van inzage kunnen schriftelijke en mondelinge zienswijzen worden ingediend;
- c. binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan, en
- d. dit besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

In- en externe communicatie

De wettelijke overlegpartners worden op de hoogte gesteld van de vaststelling van het ontwerpwijzigingsplan. Van de vaststelling van het ontwerpplan, de terinzagelegging en de mogelijkheid die een ieder krijgt om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad, geven wij officieel kennis in de Staatscourant en op www.officielebekendmakingen.nl. Tevens stellen wij de aanvrager van dit plan van de bekendmaking op de hoogte.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpwijzigingsplan Nieuwe Meer 1^e wijziging vast te stellen;
2. het ontwerpvoorstel tot vaststelling van het wijzigingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpvoorstel en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,



Adam Elzakal

Bijlage(n) :planstukken



Ontwerpwijzigingsplan

NIEUWE MEER 1E WIJZIGING

Toelichting

April 2014

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2014



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. DOEL EN PLANVORM	1
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	1
1.4. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2.1. BEGRENZING PLANGEBIED	4
2.2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	4
2.3. NIEUWE SITUATIE	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	5
3.1. INLEIDING	5
3.2. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	5
3.3. STRUCTUURVISIE NOORD-HOLLAND 2040	5
3.4. PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING STRUCTUURVISIE	6
3.5. STRUCTUURVISIE HAARLEMMERMEER 2030	6
HOOFDSTUK 4: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	8
4.1. INLEIDING	8
4.2. GELUID	8
4.3. LUCHTKWALITEIT	8
4.4. BODEM	9
4.5. WATER	9
4.6. FLORA EN FAUNA	9
4.7. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	9
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	10
5. UITVOERBAARHEID	11
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	11
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	11
5.3. RESULTATEN VOOROVERLEG	11
6 JURIDISCHE ASPECTEN	12
6.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	12
6.2. REGELS	12

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 19 december 2013 is een verzoek ontvangen van golfclub The International om een driving range met een afslaggebouw te realiseren ten behoeve van de golfbaan in het buurtschap Nieuwe Meer. Het verzoek past niet binnen het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Meer'.

1.2. Doel en planvorm

In het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer' wordt onder meer de realisatie van een 18-holes golfbaan met clubhuis en driving-range met afslaggebouw in combinatie met een hotel mogelijk gemaakt. Een deel van de beoogde gronden voor de driving-range met afslaggebouw werden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog bewoond. Voor dit deel van het bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Nu het perceel is opgekocht en de opstallen zijn gesloopt, wil men gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.3. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer' is op 31 mei 2007 vastgesteld, op 15 januari 2008 goedgekeurd en vanaf 8 april 2008 van kracht. In dit bestemmingsplan hebben de beoogde gronden van de driving range en afslaggebouw voor een deel de bestemming 'Wonen 1' (mg) en (zg) en 'Groenvoorzieningen'. De aanleg van een afslaggebouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.



Figuur 1: de wijzigingsbevoegdheid

1.4. Wijzigingsbevoegdheid

Het plangebied ligt op gronden waarvoor 'wijzigingsbevoegdheid 2' is opgenomen. De tekst van de wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de bestemming van de binnen de begrenzing 'wijzigingsbevoegdheid 2' gelegen

gronden 'Wonen (mg) en (zg)' en 'groenvoorzieningen' te wijzigen in Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) en de gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) te wijzigen in Recreatieve doeleinden, golfterrein (Rg), ten behoeve van een uitbreiding en/of verschuiving naar het zuiden van het afslaggebouw, indien vaststaat dat voorzien is in de mogelijkheid van herhuisvesting van de betrokken bewoner naar het perceel aan de Koekoekslaan, dat is opgenomen met de wijzigingsbevoegdheid Wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van deze bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt dan nadat de wijzigingsbevoegdheid 'wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan' als bedoeld in artikel 22 onherroepelijk is goedgekeurd
- b. de maatvoering van de uitbreiding van het afslaggebouw is het spiegelbeeld van de bestaande situering, zowel qua oppervlakte als vormgeving; de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter"

Het perceel aan de Koekoekslaan is opgekocht en de opstallen zijn gesloopt. De bewoner van het perceel is verhuisd naar een plaats buiten de gemeente. De bij de wijzigingsbevoegdheid behorende voorwaarde genoemd onder a) is daarom niet meer van toepassing.

1.5. Planproces

Bij het wijzigingen van het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer' zijn de procedureregels zoals opgenomen artikel 3.9a Wro in acht genomen. De wijzigingsprocedure ziet er als volgt uit:

- het ontwerp wijzigingsplan ligt 6 weken ter inzage en daarvan wordt vooraf kennis gegeven;
- gedurende de termijn van inzage kunnen schriftelijke en mondelinge zienswijzen worden ingediend;
- binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan, en
- dit besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf **P.M.** gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er **P.M.** zienswijzen ingebracht.

Tegen het vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

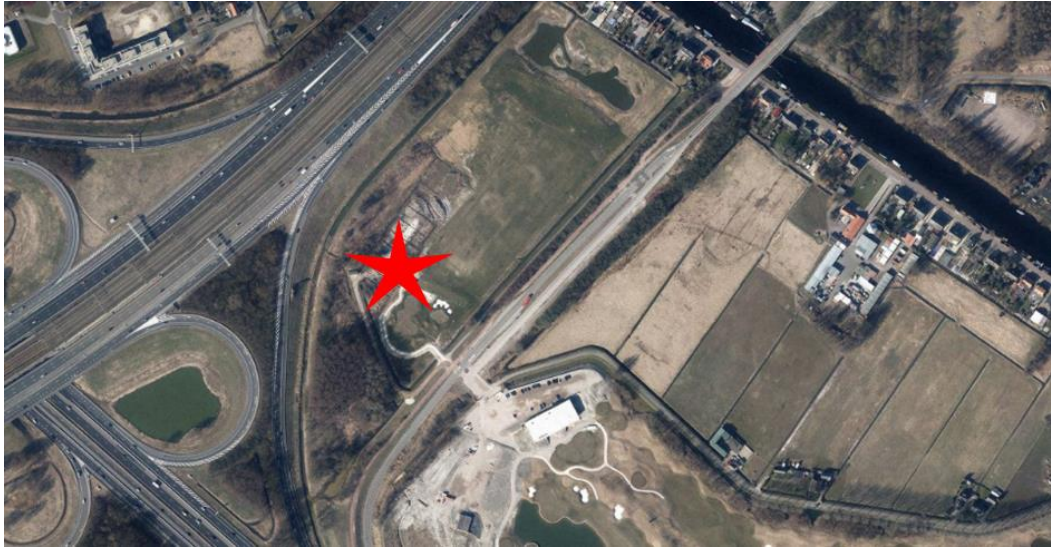
1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied en wordt de nieuwe situatie beschreven. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk vijf komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen HG 06369 en HG 10379, gelegen aan de Koekoekslaan in Nieuwe Meer. De locatie ligt ingeklemd tussen de A4 en de Oude Haagseweg.



Afbeelding + ligging van het perceel uitgezoomd

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel waarop de gewenste uitbreiding van de driving range en afslaggebouw is geprojecteerd is een voormalige woonperceel. De omliggende gronden behoren al tot de golfbaan en worden als zodanig ingericht. Ten noorden van de golfbaan liggen woningen aan de Nieuwemeerdijk.

De golfbaan wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via Amsterdam, de Oude Haagseweg. De Golfbaan is voor fietsers bereikbaar via de Nieuwemeerdijk.

2.3. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een driving-range met een afslaggebouw gerealiseerd op de locatie waar voorheen een voormalige agrarische woning met opstallen aanwezig was.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, voor zover dat van belang is voor het onderhavige wijzigingsplan en voor zover dit beleid gewijzigd is ten opzichte van hetgeen is opgenomen in het moederplan. Voor het overige wordt verwezen naar het moederplan, het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer'.

3.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. Tot 2028 heeft het kabinet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor het verbeteren van de milieukwaliteit gaat de nota uit van de (internationaal) geldende normen. Verder gaat de nota uit van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Het gaat daarbij om de (herijkte) EHS en Natura2000 gebieden.

In het onderhavige geval zijn geen Rijksbelangen aan de orde. Voor het ruimtelijke beleid en landschapsbeleid is het provinciaal en gemeentelijk beleid maatgevend.

3.3. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke invloed hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp.

Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 uit moet komen te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de hiervoor genoemde ontwikkelingen worden omgegaan.

In de Structuurvisie is opgenomen dat er behoefte is aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ontwikkelingen. De gevraagde uitbreiding draagt bij aan deze behoefte.

3.4. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna de PVRS) geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Met het in werking treden van de Wro is het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

De beoogde uitbreiding van de golfbaan ligt in een gebied dat in de PRVS is aangeduid als een gebied voor 'gecombineerde landbouw' en de voormalige bebouwing op het perceel is aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. De beoogde driving range is geprojecteerd op de locatie die is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Door de sloop van de bestaande opstallen, is geen sprake van verdere verstedelijking in het agrarisch gebied. Het initiatief past derhalve binnen het provinciale beleid.

3.5. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Dit wijzigingsplan stemt overeen met de in de structuurvisie Haarlemmermeer 2030 benoemde ambitie om blijvend attractieve ontmoetingsplaatsen te positioneren in de Haarlemmermeer.

HOOFDSTUK 4: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

4.1. Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het op 8 april 2008 goedgekeurde bestemmingsplan 'Nieuwe Meer'. Met uitzondering van een specifiek voor de wijzigingsbevoegdheid verricht bodemonderzoek, zijn de benodigde onderzoeken al uitgevoerd ten behoeve van het moederplan. Deze zijn ook van toepassing op onderhavig plangebied. Hieronder wordt een verkort overzicht gegeven van de onderzoeken en de gevolgen hiervan voor het wijzigingsplan.

Voor de uitgebreide versie van de algemene wet- en regelgeving die aan de onderzoeken ten grondslag liggen, wordt verwezen naar het moederplan.

4.2. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Het initiatief wordt niet gezien als een geluidgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3. 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 betekenende mate' een grens van 3 procent aangegeven. Bij bepaling of deze ontwikkeling deze grens overschrijdt, kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen, mogen doorgang vinden.

Het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid om de driving range met afslaggebouw mogelijk te maken, is geen plan dat bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aantal bezoekers niet toe. Ook in de huidige situatie kan worden afgeslagen. Het afslaggebouw wordt ter beschutting tegen de weersomstandigheden geplaatst.

Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.4. Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' in het plangebied aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van verontreinigde grond. De bodem dient te worden gesaneerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

4.5. Water

Voor het bestemmingsplan Nieuwe Meer, waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is een watertoets uitgevoerd. Deze is in het kader van het vooroverleg aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap op deze toets zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

De realisatie van de driving-range met afslaggebouw geeft geen toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m². Watercompensatie is derhalve niet aan de orde. Voorts veroorzaakt het gevraagde geen wijzigingen in de waterhuishouding in het gebied.

4.6. Flora en fauna

In het bestemmingsplan Nieuwe Meer is de aanleg van een golfbaan mogelijk gemaakt. Omdat destijds uit de databank van het Natuurloket bleek dat in dit gedeelte van het plangebied beschermde soorten planten en amfibieën voorkwamen is ontheffing aangevraagd van de Flora- en faunawet. Genoemde ontheffing is op 9 juli 2004 verleend. Nadien is het golfterrein aangelegd en in gebruik.

Gezien de inrichting en het gebruik van het terrein ter plaatste van het beoogde afslaggebouw, is het niet aannemelijk dat zich beschermde planten en/of dieren op deze plek bevinden.

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

De archeologische verwachtingswaarde voor Nieuwe Meer is laag. Er is daarom bij het opstellen van het bestemmingsplan geen onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden in het gebied.

De realisatie van de driving-range met afslaggebouw geeft geen aanleiding om alsnog archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.8. Externe veiligheid

In het onderzoek ter onderbouwing van het bestemmingsplan Nieuwe Meer is reeds geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert. De toename van het groepsrisico is in het bestemmingsplan verantwoord. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek, omdat het aantal bezoekers de plaatsing van het afslaggebouw niet toeneemt.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Er is geen sprake van een aangewezen bouwwerk. Het afslaggebouw wordt niet als hoofdgebouw aangemerkt, omdat dit voor de verwezenlijking van de bestemming niet noodzakelijk is.

Voor dit wijzigingsplan geldt dat de enige kosten die de aanvraag met zich meebrengt, de kosten zijn voor het maken van het wijzigingsplan. Deze kosten zijn anderszins verzekerd door de inning van leges. Het is derhalve niet noodzakelijk voor de aanvraag een exploitatieplan vast te stellen

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het overleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het overleg met de reguliere overlegpartners worden daarom ook de dorpsraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het overleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

5.3 Resultaten vooroverleg

Het moederplan 'Nieuwe Meer' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd en in de ontwerpfase voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het moederplan en op die manier reeds betrokken in het overleg.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het wijzigingsplan moet worden aangehaald.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregel. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra)' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor en driving-range met een afslaggebouw, groen, water en wandel- en fietspaden. Ten behoeve van het afslaggebouw is een bouwvlak opgenomen.

In hoofdstuk 3 is aangegeven welke artikelen uit het moederplan 'Nieuwe Meer' van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

Planregels

Ontwerpwijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1e wijziging'

Mei 2014

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuwe Meer1e wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer.

ontwerpwijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0394.WPGbadnwmeer1ewijz-B001) met de bijbehorende regels

bestemmingsplan 'Nieuwe Meer'

het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer op 31mei 2007.

verbeelding

de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1e wijziging'.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 2: Sport - Golfbaan

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfterrein;
- b. een driving range met afslaggebouw;

met daarbij behorend(e):

- c. wandel- en fietspaden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

2.2 Bouwregels

2.2.1 Voor de bouw van het afslaggebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

2.2.2 Er zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 4: Van toepassing verklaring

Op dit ontwerpwijzigingsplan zijn artikel 1, 2, 18, 30 tot en met 41 van het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer' van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

ARTIKEL 5 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het wijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1e wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer.



Nota van B&W ontwerp tbv terinzageligging

Onderwerp Ontwerp van het besluit tot vaststelling ontwerpwijzigingsplan Nieuwe Meer 1^e wijziging

Portefeuillehouder A. Elzakalai

Collegevergadering

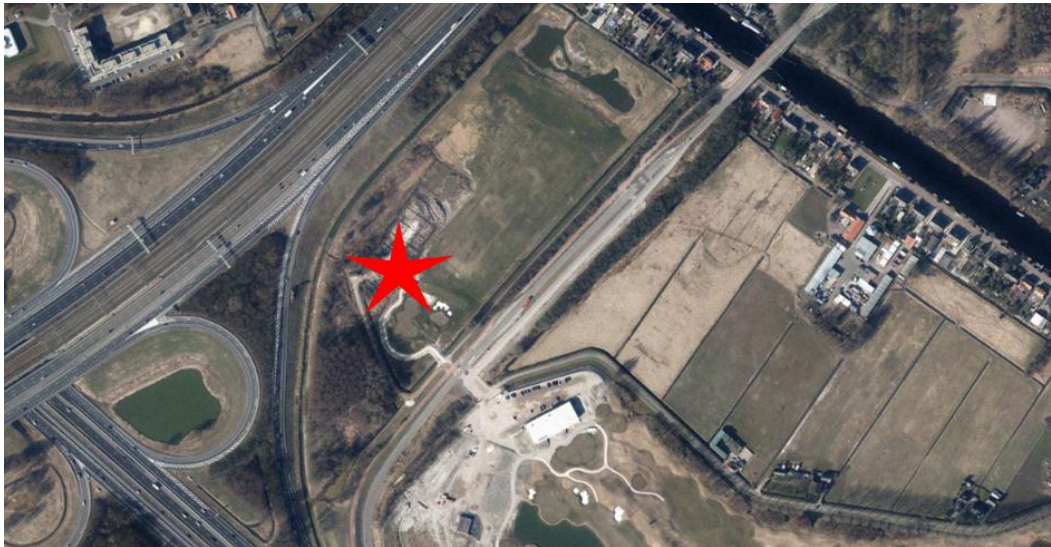
Inlichtingen D.Ong (6075) en J. Dam (7416)

Registratienummer

Inleiding en context

Aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is het op 19 december 2013 ingekomen verzoek van golfclub The International om een driving range met afslaggebouw te realiseren ten behoeve van de golfbaan in het buurtschap Nieuwe Meer. In het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de driving range met afslaggebouw mogelijk te maken.

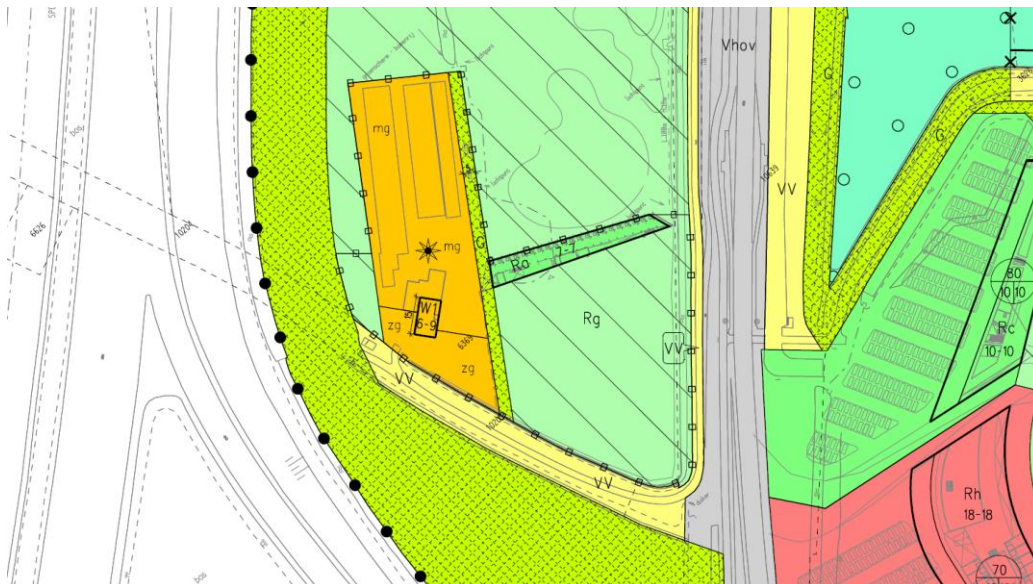
In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit gekomen zijn het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1^e wijziging' vast te stellen.



Figuur 1 het projectgebied voor de driving range met afslaggebouw

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuwe Meer' is op 31 mei 2007 vastgesteld, op 15 januari 2008 goedgekeurd en vanaf 8 april 2008 van kracht. In dit bestemmingsplan hebben de beoogde gronden van de driving range en afslaggebouw voor een deel de bestemming 'Wonen 1' (mg) en (zg) en 'Groenvoorzieningen'. De aanleg van een afslaggebouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.



Figuur 2: plangebied van de wijzigingsbevoegdheid

Wijzigingsbevoegdheid

Het plangebied ligt op gronden waarvoor 'wijzigingsbevoegdheid 2' is opgenomen. De tekst van de wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de bestemming van de binnen de begrenzing 'wijzigingsbevoegdheid 2' gelegen gronden 'Wonen (mg) en (zg)' en 'groenvoorzieningen' te wijzigen in Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) en de gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden, afslaggebouw (Ra) te wijzigen in Recreatieve doeleinden, golfterrein (Rg), ten behoeve van een uitbreiding en/of verschuiving naar het zuiden van het afslaggebouw, indien vaststaat dat voorzien is in de mogelijkheid van herhuisvesting van de betrokken bewoner naar het perceel aan de Koekoekslaan, dat is opgenomen met de wijzigingsbevoegdheid Wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan, zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van deze bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt dan nadat de wijzigingsbevoegdheid 'wonen, (mg), (zg), alsmede paardenstal toegestaan' als bedoeld in artikel 22 onherroepelijk is goedgekeurd
- b. de maatvoering van de uitbreiding van het afslaggebouw is het spiegelbeeld van de bestaande situering, zowel qua oppervlakte als vormgeving; de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter."

Het perceel aan de Koekoekslaan is opgekocht en de opstallen zijn gesloopt. De bewoner van het perceel is verhuisd naar een plaats buiten de gemeente. De bij de wijzigingsbevoegdheid behorende voorwaarde genoemd onder a) is daarom niet meer van toepassing.

Het ontwerp wijzigingsplan

In de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemming te wijzigen. Met uitzondering van een specifiek voor de wijzigingsbevoegdheid verricht bodemonderzoek, zijn de benodigde onderzoeken al uitgevoerd ten behoeve van het moederplan. Deze zijn ook van toepassing op onderhavig plangebied. In het wijzigingsplan is volledigheidshalve een verkort overzicht gegeven van de onderzoeken en de gevolgen hiervan voor het wijzigingsplan.

Bodem

Ten behoeve van het opstellen van het moederplan 'Nieuwe Meer' is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' in het wijzigingsgebied aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van verontreinigde grond. De bodem dient te worden gesaneerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Wettelijk vooroverleg,

Het moederplan 'Nieuwe Meer' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zijn eveneens toegezonden aan de wettelijk verplichte overlegpartners. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het moederplan en op die manier reeds betrokken in het overleg.

Middelen

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. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Er is geen sprake van een aangewezen bouwwerk. Het afslaggebouw wordt niet als hoofdgebouw aangemerkt, omdat dit voor de verwezenlijking van de bestemming niet noodzakelijk is.

Voor dit wijzigingsplan geldt dat de enige kosten die de aanvraag met zich meebrengt, de kosten zijn voor het maken van het wijzigingsplan. Deze kosten zijn anderszins verzekerd door de inning van leges. Het is derhalve niet noodzakelijk voor de aanvraag een exploitatieplan vast te stellen

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op PM bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf PM gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het wijzigingsplan door ons college wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de terinzagelegging 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.

Beoordeling zienswijzen

PM

In- en externe communicatie

Met de vaststelling van het wijzigingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Ons college wordt in kennis gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure. Van de terinzagelegging en de mogelijkheid om beroep in te dienen geven wij officieel kennis in de Staatscourant, de Hoofddorpse Courant en op de gemeentelijke website. De indieners van zienswijzen en de aanvrager worden per brief van deze mogelijkheid en ons besluit tot vaststelling op de hoogte gesteld.

Besluit

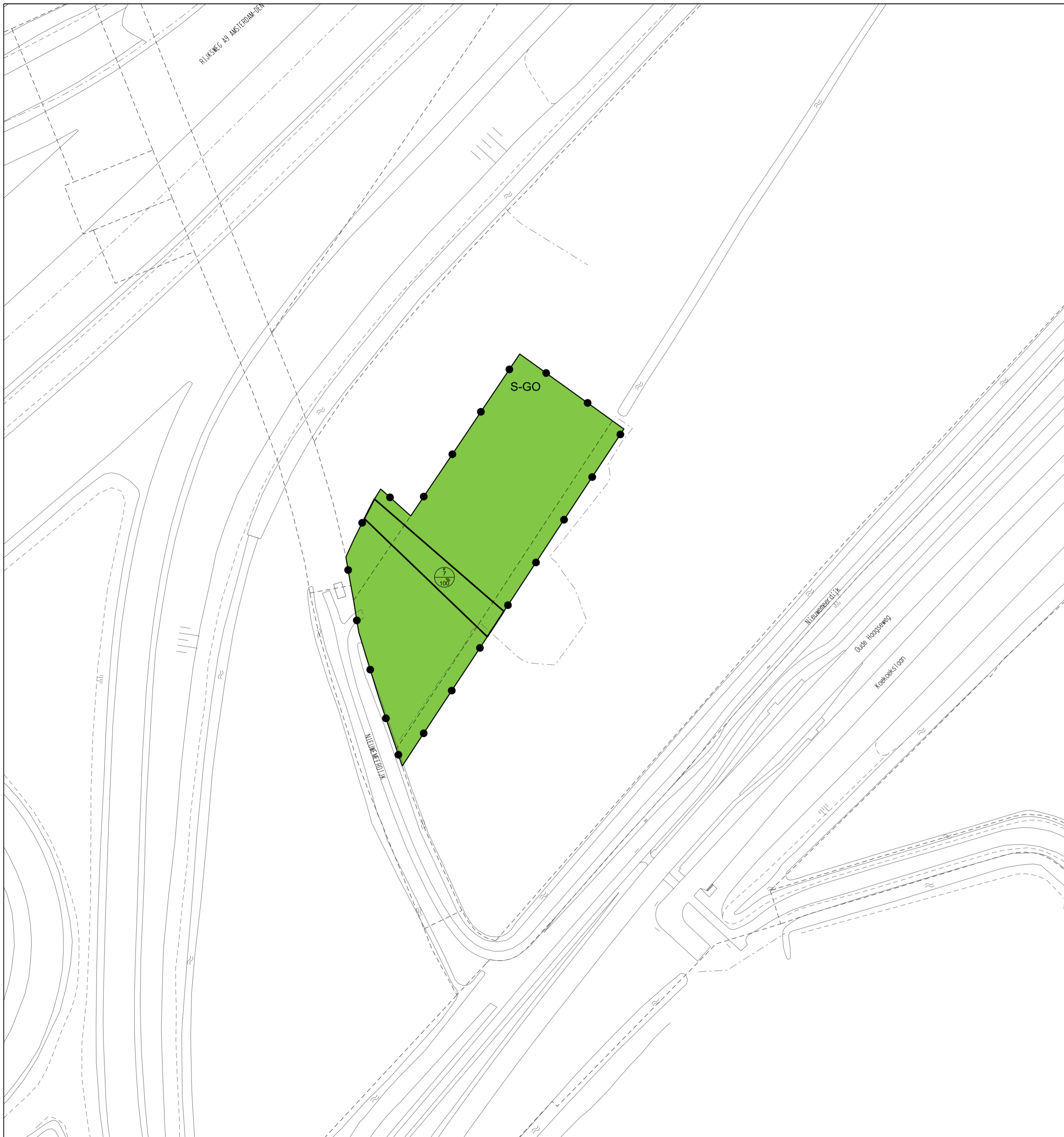
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. PM ingediende zienswijzen wel/niet ontvankelijk te verklaren;
2. PM wel/niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
3. het wijzigingsplan 'Nieuwe Meer 1^e wijziging met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGbadnwmeer1ewijz-B001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, 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, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in deze nota.

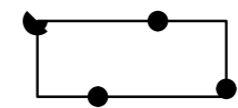
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,

Adam Elzakalai
Wethouder Economische Zaken, Luchthavenzaken, Ruimtelijke Ordening en Sport

Bijlage(n) :planstukken



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Sport - Golfbaan

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

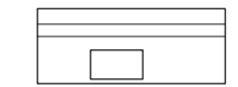


maatvoeringsvlak



maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaringen



GBKN-gegevens



kadastrale gegevens

wijzigingsplan

NIEUWE MEER 1E WIJZIGING

verbeelding



IDN:	NL.IMRO.0394.WPGbadnwmeer1ewijz-B001
status:	ontwerp
datum:	28-04-2014
schaal:	1:1000
papierformaat:	A2 (420 x 594 mm)
blad:	1

gemeente
Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1
postbus 250
2130 AG Hoofddorp T: 0900 1852

www.haarlemmermeer.nl
info@haarlemmermeer.nl