



gemeente
Haarlemmermeer

Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling ontwerpwijzigingsplan Zwaanshoek 2^e wijziging

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 3 juni 2014
Inlichtingen J. Monster (023 5676078)
Registratienummer 2014.0023707

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zwaanshoek in 2013 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een zienswijze bepaald dat op de gronden naast de woning op het perceel Hanepoel 174 één nieuwe woning mag worden gebouwd. Dit is vormgegeven in een wijzigingsbevoegdheid die op het perceel is gelegd.



Plangebied

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het ontwerpwijzigingsplan 'Zwaanshoek 2e wijziging' vast te stellen. Dit wijzigingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk op gronden naast Hanepoel 174. We noemen deze gronden in deze toelichting Hanepoel 172.

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt het bouwplan uitgebreid toegelicht.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' dat op 4 juli 2013 is vastgesteld. Hierin hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemmingen 'Wonen', op deze locatie is geen bouwvlak opgenomen. Daarom is de bouw van een woning er niet mogelijk. Er mogen alleen bijgebouwen zijn, of gebouwd worden, volgens artikel 17 van de regels. In feite staat er de garage die bij de woning Hanepoel 174 hoorde.

Wijzigingsbevoegdheid



Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' heeft de locatie de nadere aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 9'. Op grond van artikel 40 van het bestemmingsplan in samenhang gelezen met artikel 3.6 Wro mogen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd worden toegepast mits aan de in het artikel opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Het ontwerpwijzigingsplan

In de toelichting van het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemmingen te wijzigen. Met de uitwerking van dit wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat wet- en regelgeving op het gebied van Flora- en fauna, Luchtkwaliteit, Water, Externe veiligheid en het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering vormt. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt nader op de milieuaspecten ingegaan.

Middelen

Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat ons college tegelijk met de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het wijzigingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het kan zijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan een overeenkomst met de exploitant wordt gesloten om het kostenverhaal te regelen. Het is ook mogelijk dat de kosten niet zo hoog zijn dat het verhalen van de kosten verplicht is. Wat betreft het laatste geldt een grens van € 10.000,-. Als de kosten minder zijn dat dit bedrag, is verhaal daarvan niet verplicht.

In dit geval blijven de kosten beneden de genoemde drempelwaarde.

Wel is de exploitant dan leges verschuldigd.

Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

Resultaten wettelijk vooroverleg,

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan. Het plan valt buiten de categorieën waarvoor het rijk en de provincie hebben aangegeven dat vooroverleg gevoerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat gezien de geringe toename van verhard oppervlak en het verder ontbreken van belangen van Rijnland, een formeel wateradvies niet nodig is. Zodat er geen aanleiding was om het wettelijk vooroverleg te voeren.

Juridische aspecten

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;

Dan volgen de bekendmaking en de ter inzage legging van het vastgestelde plan met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State. Als het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, kan het daarna in werking treden, mits niet een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Communicatie

De dorpsraad Zwaanshoek wordt geïnformeerd over het plan en de ter inzage legging.

De terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, maken wij elektronisch bekend op 'www.officielebekendmakingen.nl'.

Op de gemeentelijke website wordt rechtstreeks verwezen naar deze elektronische bekendmaking.

Het ontwerpbesluit en het plan worden tijdens de periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening 'www.ruimtelijkeplannen.nl' zoals wettelijk vereist. Dat gebeurt aanvullend ook op de gemeentelijke website.

De aanvrager van het plan krijgt hiervan bericht.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpwijzigingsplan 'Zwaanshoek 2e wijziging' vast te stellen;
2. het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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

Adam Elzakalai

Bijlage(n)

ontwerpwijzigingsplan, regels en verbeelding

ontwerpwijzigingsplan
Zwaanshoek 2^o wijziging

Toelichting

april 2014



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Aard en doel	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsbevoegdheid	4
1.5	Planproces	4
2	Beschrijving van het plangebied	5
2.1	Ligging plangebied.....	5
2.2	Omschrijving plan	6
3	Omgevingsaspecten	7
3.1	Maximaal aantal woningen	7
3.2	Maatvoering	7
3.3	Parkeerplaatsen.....	7
3.4	Gebruiksmogelijkheden omgeving	7
3.5	Wateradvies	7
3.6	Bodemkwaliteit.....	7
3.7	Externe veiligheid	8
3.8	Luchtkwaliteit	9
3.9	Flora en fauna.....	9
4	Juridische aspecten.....	10
4.1	Algemeen.....	10
4.2	De regels	10
5	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Procedure	12
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.3	Economische uitvoerbaarheid	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Via een zienswijze van familie H. Homma heeft de raad op 4 juli 2013 het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' gewijzigd vastgesteld. Wijzigingsgebied 9 is opgenomen voor gronden naast haar woning Hanepoel 174. De bestemming Wonen mag zó wijzigen dat er één nieuwe woning mogelijk wordt.

De aanvragerster van dit wijzigingsplan is mevrouw E. Homma, schoondochter van de indienster van de zienswijze.

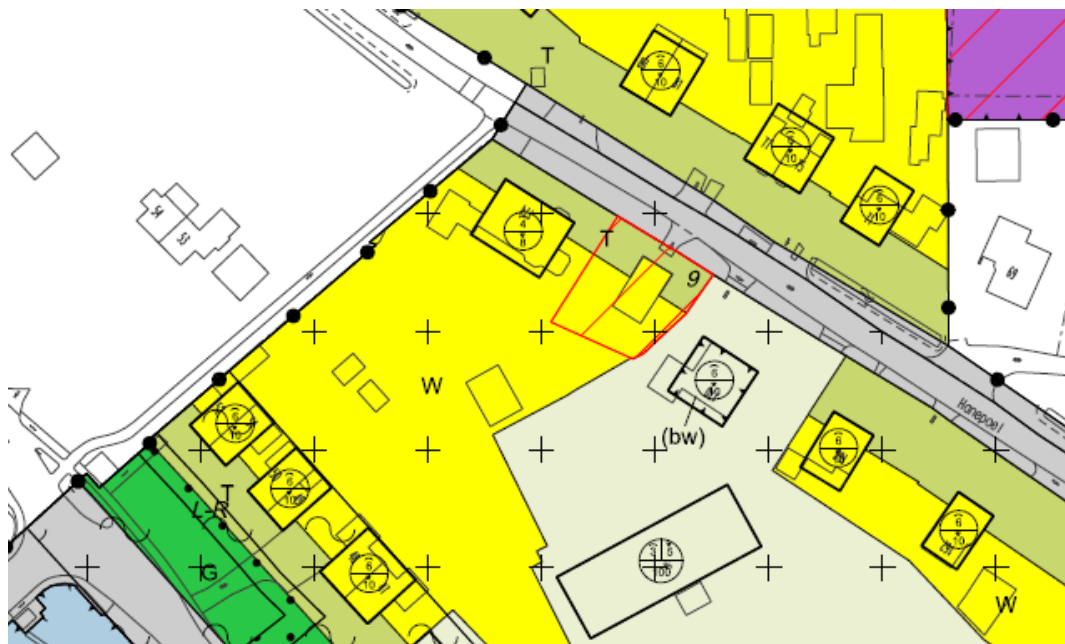
1.2 Aard en doel

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk op gronden naast Hanepoel 174. We noemen deze gronden in deze toelichting Hanepoel 172.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het wijzigingsplangebied is sinds 27 september 2013 het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' in werking. Er is nog beroep aanhangig over een ander deel van Zwaanshoek, dat raakt de Hanepoel niet. De gronden zijn in 'Zwaanshoek' bestemd als Wonen. In het wijzigingsgebied is geen bouwvlak aanwezig. Daarom is de bouw van een woning er niet mogelijk. Er mogen alleen bijgebouwen zijn, of gebouwd worden, volgens artikel 17 van de regels. In feite staat er de garage die bij de woning Hanepoel 174 hoorde.

uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zwaanshoek' met wijzigingsgebied in rood



1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Zowel op de verbeelding als in de regels is voor Hanepoel de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9' opgenomen. In de regels gaat artikel 40 daarover. De tekst luidt als volgt.

“Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9', de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd toe te passen onder de voorwaarde dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.”

In dit wijzigingsplan 'Zwaanshoek 2^e wijziging' is gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. We gaan in hoofdstuk 3, Omgevingsaspecten, in op de afzonderlijke elementen van de geciteerde regels.

1.5 Planproces

Terinzagelegging ontwerp

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling en beroep

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging van het ontwerp neemt het college van B&W een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het stedenbouwkundig beeld aan de Hanepoel wordt bepaald door:

- de omvang van de bebouwing en de percelen – het karakteristieke ruimtelijk beeld van de Hanepoel bestaat uit woningen in één laag met kap op een ruime kavel plus bijgebouwen aan de straatzijde met kap;
- de verkavelingsvorm – die bestaat uit vrijstaande woningen;
- de profielopbouw van de Hanepoel zelf – de straat heeft een groene landelijke uitstraling door de ruime voor- en zijtuinen van respectievelijk minimaal 10 en 4 meter.

Geconstateerd is dat er in dit deel van de Hanepoel twee in het oog springende afwijkingen van dat karakteristieke beeld optreden, te weten de woning Hanepoel 174 wat betreft de diepte van de voortuin én de mogelijkheden die het bestemmingsplan aan de gehele Hanepoel biedt voor de maximale bouwhoogte.

De woning Hanepoel 174 is gesitueerd op een brede ondiepe kavel en staat mede daarom relatief dicht tegen de Hanepoel, met een voortuindiepte van slechts 5 meter. Aan de westzijde van de Hanepoel is dit wel aanvaardbaar, omdat iets zuidelijker ook bedrijfspanden relatief dicht aan de straat staan en we hier de Bennebroekerdijk op de achtergrond aantreffen.

Het tweede aspect is meer van belang. Ondanks dat alle bestaande woningen hier uitgevoerd zijn in één laag met vaak een hoge kap, bood het vorige bestemmingsplan al de mogelijkheid om in twee lagen met kap te bouwen. Deze juridische mogelijkheid is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen, om niet zomaar inbreuk te maken op verkregen rechten. Een stedenbouwkundige afweging of dit al of niet gewenst is, is daarom niet meer relevant.



Ruimtelijke karakteristiek Hanepoel

2.2 Omschrijving plan

Wij hebben ingestemd met het voorstel van de aanvrager voor de situering van het bouwvlak voor de nieuwe woning en de overige maatvoering. Deze afspraak heeft ertoe geleid dat een woning in twee bouwlagen met kap mogelijk is, met een grondvlak van 8 bij 8 meter. De garage wordt geplaatst tegen de zijerfgrens, daardoor komt de zijtuin aan de noordzijde, 5 meter breed.

De regels van het wijzigingsplan maken het ook mogelijk dat de woning aan de achterzijde op de begane grond met één meter diepte wordt uitgebreid.

Deze opzet sluit aan bij de gedachte die ten grondslag ligt aan de wijzigingsbevoegdheid. Het komt ook voldoende tegemoet aan wat stedenbouwkundig belangrijk is.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk behandelen wij alle elementen van de regels waaraan het wijzigingsplan moet voldoen volgens artikel 40 van de regels van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek'. Daarbij komen ook diverse omgevingsaspecten aan de orde.

3.1 Maximaal aantal woningen

Artikel 40 onder a.: er is maximaal één woning toegestaan.
Het wijzigingsplan maakt één nieuwe woning mogelijk.

3.2 Maatvoering

Artikel 40 onder b.: De goothoogte mag maximaal 6 meter zijn en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn.
Het wijzigingsplan regelt precies deze maxima.

3.3 Parkeerplaatsen

Artikel 40 onder c. Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied.
Er is op het erf, in het wijzigingsgebied, voldoende ruimte voor parkeren beschikbaar.

3.4 Gebruiksmogelijkheden omgeving

Artikel 40 onder d.: De gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied mogen niet onevenredig worden aangetast.
De nieuwe woning levert geen beperkingen op voor de omliggende percelen, zoals ze nu zijn bestemd.

3.5 Wateradvies

Artikel 40 onder e. Er moet een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen zijn.
Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande schuur van ongeveer 66 m² vervangen door een woning met een bouwvlak van 64 m² en bij de woning behorende erfbouwwing. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in overleg aangegeven dat gezien de locatie, de geringe toename van verhard oppervlak (ruim minder dan de gehanteerde grens van 500 m²) en het verder ontbreken van belangen van Rijnland, een formeel wateradvies niet nodig is.

3.6 Bodemkwaliteit

Artikel 40 onder f. Uit onderzoek naar de bodemkwaliteit moet blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.
De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn

voor de nieuwe functie. Omdat dit wijzigingsplan uitgaat van gevoelige functies, namelijk wonen en tuinen, is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit.

Uit het rapport van 22 mei 2014 van het verkennend bodemonderzoek van milieuvadvisbureau Inventerra, blijkt dat hier de status 'onverdachte locatie' van toepassing is.

De bodemkwaliteit geeft dus geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

3.7 Externe veiligheid

Artikel 40 onder g. Uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten zijn van invloed op de omgeving, doordat veiligheidsafstanden worden gesteld. Hierdoor is het van belang dat het ruimtelijk beleid en het externe-veiligheidsbeleid op elkaar worden afgestemd.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna het Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (hierna de circulaire) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe-veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

In het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Woningen zijn volgens eerdergenoemde circulaire kwetsbare objecten. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico hoeven derhalve in acht genomen te worden. Ook moet rekening gehouden worden met de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook vindt over de openbare wegen en over het water in de nabijheid geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

3.8 Luchtkwaliteit

Artikel 40 onder h. Uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseisen zijn per november 2007 onderdeel geworden van de Wet milieubeheer. In deze nieuwe wetgeving hoeven de plannen die 'niet in betekende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging, niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden. In het Besluit NIBM is als 'niet in betekende mate' een grens van 1% aangegeven. Bovendien heeft de minister in de regeling "niet in betekende mate" (de Regeling NIBM) voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens geven. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten inrichtingen: emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen. Als een project binnen de grens van de Regeling NIBM valt, dat wil zeggen minder dan 1.500 woningen, dan is verdere toetsing aan de 1%- of 3%-grens en de grenswaarden niet nodig.

De ene nieuwe woning van het wijzigingsplan blijft ruimschoots onder deze grens. Het project kan daarom doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen en zonder dat verder onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het wijzigingsplan.

3.9 Flora en fauna

Artikel 40 onder i. Uit onderzoek moet blijken dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.

De bevindingen van de polderecooloog zijn de volgende. De bestaande situatie is een particuliere tuin met daarop een gebouw dat eruit ziet als goed onderhouden.

Wat betreft beschermde planten gaat het in de tuin om de mogelijkheid van de brede wespenorchis, maar erg waarschijnlijk is het niet dat die er voorkomt.

Wat betreft beschermde dieren kan het gaan om mussen, vleermuizen en zwaluwen. Wegens de aard en de staat van het aanwezige gebouw is de kans op vleermuizen en zwaluwen klein. Voor eventueel aanwezige mussen geldt de verplichting voor de rechthebbende op de grond, dat hij moet zorgen voor goede 'herhuisvesting' van dat gevogelte, in de vorm van voldoende mussenkasten.

Daarvoor zorgend, is er uit oogpunt van flora en fauna geen belemmering het wijzigingsplan vast te stellen.

Het element van artikel 40 onder j., de **economische uitvoerbaarheid**, wordt in hoofdstuk 5 behandeld.

4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken in de juridische onderdelen van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk gaan wij daarop in.

In de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010.

Van toepassing zijn:

- de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening met de norm Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
- het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor dit plan zijn voorts de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is daarom opgesteld volgens de normen van de SVBP2012.

4.2 De regels

Een wijzigingsplan is een plan dat een bepaald onderdeel van een bestemmingsplan wijzigt. In dit geval vormt 'Zwaanshoek 2^e wijziging' een wijziging op 'Zwaanshoek'. Dat laatste wordt wel het moederplan genoemd. Een aantal regels van het moederplan zijn van toepassing op het wijzigingsplan. Die behoeven dan ook niet opneming in de 'eigen' regels van het wijzigingsplan. Dat betreft bijvoorbeeld begrippen, de manier van meten, algemene regels, overgangs- en slotregels.

De bestemmingen die in het wijzigingsplan voorkomen, zijn 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van de gebruikelijke aanbouwsels en hoge schuttingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Voor de tuin aan de straatzijde geldt dat in zeer beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Ook geldt dat erf- en terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Wonen

Achter de voortuin is het plangebied bestemd als 'Wonen', waarbij het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De regels limiteren het aantal woningen tot één, volgens het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheid. Zowel binnen als buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming 'Wonen', zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald. Het bieden van

uitbreidingsmogelijkheden kan zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning).

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Procedure

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' moeten de procedureregels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gevolgd.

De procedure is dat

burgemeester en wethouders besluiten een wijzigingsprocedure ex artikel 27 van de planvoorschriften te starten, waarna het ontwerpwijzigingsplan 6 weken ter inzage wordt gelegd, waarvan vooraf kennis wordt gegeven in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid. Gedurende de termijn van inzage kunnen belanghebbenden schriftelijk en mondeling zienswijzen indienen.

Als zienswijzen worden ingediend plegen burgemeester en wethouder ter zake overleg en als dat overleg niet tot een positief resultaat leidt, nemen burgemeester en wethouders een met redenen omkleed besluit en stellen de indieners van de zienswijzen hiervan op de hoogte.

Het besluit treedt na de bekendmaking daarvan in werking tenzij dit door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak naar aanleiding van een verzoek van een belanghebbende wordt geschorst.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM (Nog in te vullen aan de hand van de eventueel binnengekomen zienswijzen).

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Dat geldt ook voor een wijzigingsplan. Het nemen van zo'n besluit heeft de raad van Haarlemmermeer voor wijzigingsplannen gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het kan zijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan een overeenkomst met de exploitant wordt gesloten om het kostenverhaal te regelen. Het is ook mogelijk dat de kosten niet zo hoog zijn dat het verhalen van de kosten verplicht is. Wat betreft het laatste geldt een grens van € 10.000,-. Als de kosten minder zijn dan dit bedrag, is verhaal daarvan niet verplicht.

In dit geval blijven de kosten beneden de genoemde drempelwaarde.

Wel is de exploitant dan leges verschuldigd.

Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

Regels wijzigingsplan Zwaanshoek 2^e wijziging

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 2^e wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.WPGzwh2ewijz-B001 met de bijbehorende regels

1.3 bestemmingsplan Zwaanshoek:

het door de raad van de gemeente Haarlemmermeer op 4 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan Zwaanshoek

Voor de overige begrippen is artikel 1 van het bestemmingsplan Zwaanshoek van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

ARTIKEL 2 Tuin

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorend(e):

- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

2.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 3 Wonen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen;
- d. terreinverhardingen;
- e. erven.

3.2 bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- f. bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag wanneer deze gronden een oppervlak van 750 m² of meer per perceel hebben, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m².

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

3.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter;
- b. voor ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub e. en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

3.3.2 De in lid 3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 specifieke gebruiksregels

3.4.1 Het gebruik van een woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m².

3.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunning- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het buiten de gronden met de aanduiding 'detailhandel' gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van webwinkels aan huis wanneer deze voldoen aan de bepalingen van lid 4.1.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.2.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,4 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,4 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

4.2.2 Het in lid 2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;

2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

4.2.3 De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.2.4 In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen of
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' naar omvang wordt verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding en reden geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Van toepassingverklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de artikelen 2, 24, 25, 26, 27, 41 en 42 van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
regels van het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 2^e wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer.



gemeente
Haarlemmermeer

ontwerpbesluit tbv terinzageligging

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan Zwaanshoek 2^e wijziging

Portefeuillehouder A. Elzakalai

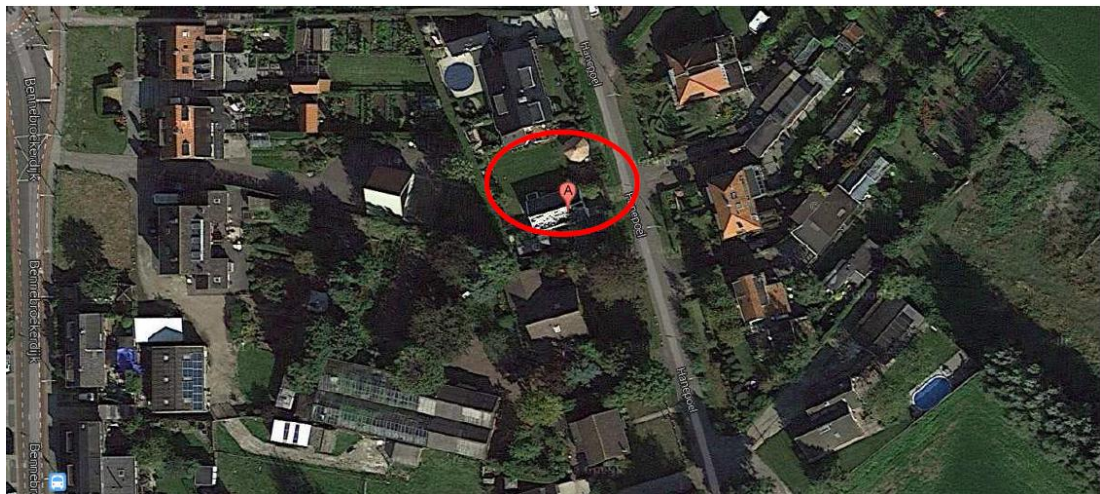
Collegevergadering

Inlichtingen J. Monster (023 5676078)

Registratienummer

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zwaanshoek in 2013 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een zienswijze bepaald dat op de gronden naast de woning op het perceel Hanepoel 174 één nieuwe woning mag worden gebouwd. Dit is vormgegeven in een wijzigingsbevoegdheid die op het perceel is gelegd.



Plangebied

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het ontwerpwijzigingsplan 'Zwaanshoek 2e wijziging' vast te stellen. Dit wijzigingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk op gronden naast Hanepoel 174. We noemen deze gronden in deze toelichting Hanepoel 172.

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt het bouwplan uitgebreid toegelicht.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' dat op 4 juli 2013 is vastgesteld. Hierin hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemmingen 'Wonen', op deze locatie is geen bouwvlak opgenomen. Daarom is de bouw van een woning er niet mogelijk. Er mogen alleen bijgebouwen zijn, of gebouwd worden, volgens artikel 17 van de regels. In feite staat er de garage die bij de woning Hanepoel 174 hoorde.

Wijzigingsbevoegdheid

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' heeft de locatie de nadere aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 9'. Op grond van artikel 40 van het bestemmingsplan in samenhang gelezen met artikel 3.6 Wro mogen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd worden toegepast mits aan de in het artikel opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Planinhoud

In de toelichting van het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemmingen te wijzigen.

Deze enkele woning past binnen het stedenbouwkundig beeld van de bebouwing aan Hanepoel.

Overige aspecten

Met de uitwerking van dit wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat wet- en regelgeving op het gebied van Flora- en fauna, Luchtkwaliteit, Water, Externe veiligheid en het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering vormt. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt nader op de milieuaspecten ingegaan.

Middelen

Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat ons college tegelijk met de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het wijzigingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het kan zijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan een overeenkomst met de exploitant wordt gesloten om het kostenverhaal te regelen. Het is ook mogelijk dat de kosten niet zo hoog zijn dat het verhalen van de kosten verplicht is. Wat betreft het laatste geldt een grens van € 10.000,-. Als de kosten minder zijn dat dit bedrag, is verhaal daarvan niet verplicht.

In dit geval blijven de kosten beneden de genoemde drempelwaarde.

Wel is de exploitant dan leges verschuldigd.

Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

Resultaten wettelijk vooroverleg,

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan. Het plan valt buiten de categorieën waarvoor het rijk en de provincie hebben aangegeven dat vooroverleg gevoerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat gezien de geringe toename van verhard oppervlak en het verder ontbreken van belangen van Rijnland, een formeel wateradvies niet nodig is. Zodat er geen aanleiding was om het wettelijk vooroverleg te voeren.

Proces

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 ontwerpwijzigingsplan worden ingediend.

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. In het geval er zienswijzen zijn ingediend, neemt het college daarover een met redenen omkleed besluit.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State.

Daarna kan het in werking treden, mits niet om uitstel daarvan is gevraagd bij de Raad van State.

Beoordeling zienswijzen

PM

Communicatie

Met de vaststelling van het wijzigingsplan is het plan afgerond. Wel staat de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State.

Van de terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan en de mogelijkheid om beroep in te dienen geven wij officieel kennis op de website www.officielebekendmakingen.nl. De indieners van zienswijzen, de aanvrager van het plan en de dorpsraad stellen wij op de hoogte.

Ons college wordt in kennis gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Besluit

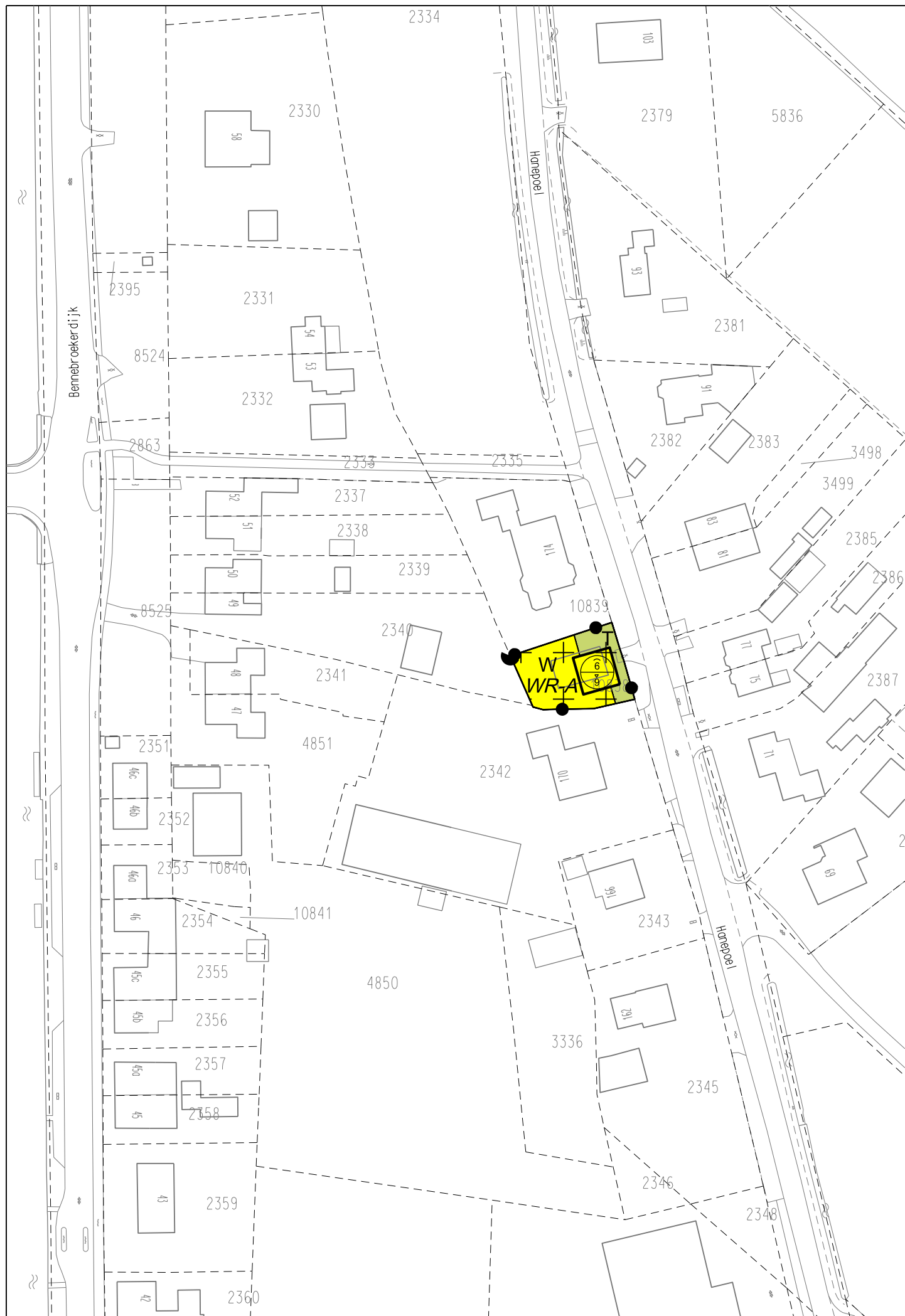
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

- PM ingediende zienswijzen wel/ niet ontvankelijk te verklaren;
- PM wel/ niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 2^e wijziging' met planidentificatie-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 grond van de overwegingen genoemd in dit besluit.

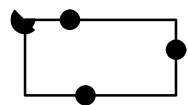
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,

A. Elzakalai

Bijlage(n)
planstukken



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Tuin



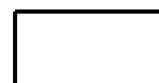
Wonen

Dubbelbestemmingen



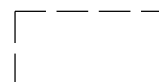
Waarde - Archeologie

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

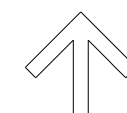


maatvoeringsvlak



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

wijzigingsplan
Zwaanshoek 2e wijziging
 verbeelding



IDN: NL.IMRO.0394.WPGzwh2ewijz-B001
status: ontwerp
datum: 07-04-2014
schaal: 1 : 1000
papierformaat: A x 3
blad: 1 van 1



gemeente
Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1 www.haarlemmermeer.nl
 postbus 250 info@haarlemmermeer.nl
 2130 AG HoofddorpT: 0900 1852