



Raadsvoorstel 2017.0036774

Onderwerp vaststelling twee locatiebestemmingsplannen Buitengebied Zuid

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller H. Grootveld - Teune
Collegevergadering 18 juli 2017
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Met het vaststellen van de bestemmingsplannen 'Abbenes Kaagweg 20' en 'Buitenkaag Huigsloterdijk 355' wordt een actuele planologische regeling voor twee locaties in het Buitengebied Zuid gegeven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van de bestemmingsplannen ontstaat het juridische en planologische kader voor de plangebieden.

Wat mag het kosten?

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. Voor voorliggende bestemmingsplannen wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;

De ambtelijke kosten worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van beleidsdoel 'De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, bedrijven, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten' van het Programma Ruimtelijke ontwikkelingen, taakveld Ruimtelijke ordening."

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

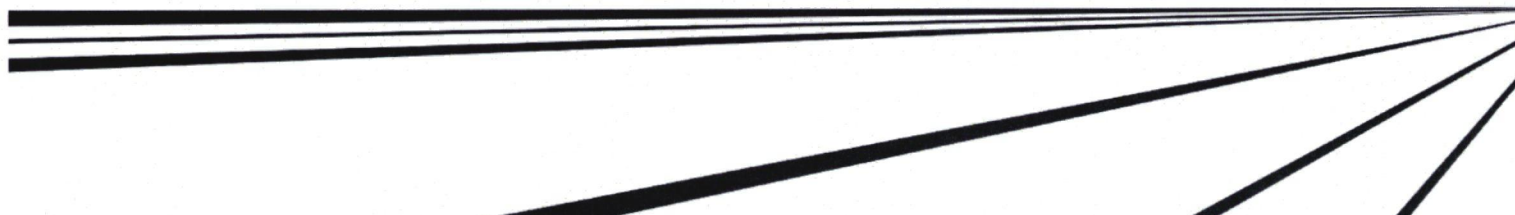
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van de bestemmingsplannen. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in eventuele beroepsprocedures bij de Raad van State.

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

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen zijn deze afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedures.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude?

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting 2017-2020.



Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een ruimtelijk plan met uitsluitend lokale effecten betreft.

2. Voorstel

Collegebesluit(en)

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1

- de ingediende zienswijze van Bart Zijlstra, Claassen, Moolenbeek&Partners, namens H.C.M. de Vos- van der Pol, met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Abbenes Kaagweg 20 ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de hiervoor genoemde zienswijze door in het bestemmingsplan Abbenes Kaagweg 20 de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - o op de verbeelding wordt het gedeelte van het perceel dat gebruikt wordt voor een dierenpension voorzien van de functieaanduiding 'dierenpension';
 - o in de regels wordt in lid 1 van artikel 3 Bedrijf een nieuw sublid c. toegevoegd, luidende:
c. een dierenpension met daarbij behorende ondersteunende activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension';
De subleden c. tot en met l. worden vernummerd tot d. tot en met m.
Aan artikel 1 wordt de begripsomschrijving dierenpension toegevoegd, luidende:
een perceelsgebonden ruimte of ruimtes, niet zijnde een asiel, bestemd of gebruikt voor het tijdelijk in bewaring houden van huisdieren;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Abbenes Kaagweg 20, omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
- het bestemmingsplan Abbenes Kaagweg 20 met planidentificatie 'NL.IMRO.0394.BPGabbkaagweg20-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 gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
- het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2

- de ingediende zienswijzen van het Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Buitenkaag Huigsloterdijk 355 ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de hiervoor genoemde zienswijze door in het bestemmingsplan Buitenkaag Huigsloterdijk 355 de volgende wijzigingen aan te brengen:

- o op de verbeelding wordt de tot de beschermingszone behorende strook grond op het perceel voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone;
- o in de regels wordt aan hoofdstuk 2 een subhoofdstuk 2.2 Dubbelbestemmingen toegevoegd met daarin een nieuw artikel 5, luidende:

ARTIKEL 5 Waterstaat - Beschermingszone

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat - Beschermingszone' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

met daaraan ondergeschikt:

- b. dijken en kaden;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone'.

5.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone' worden gebouwd.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

5.3.2 De in 5.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 5.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

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

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 5.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

De artikelen 5 tot en met 12 van de planregels worden vernummerd tot 6 tot en met 13.

- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Buitenkaag Huigsloterdijk 355, omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven;
- het bestemmingsplan Buitenkaag Huigsloterdijk 355 met planidentificatie 'NL.IMRO.0394.BPGbuihuigslodk355-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 gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
- het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

De locaties Abbenes Kaagweg 20 en Buitenkaag Huigsloterdijk 355 zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

Geconstateerd is dat de geldende regelingen in deze specifieke situaties niet adequaat zijn ten opzichte van opgebouwde rechten en/of de planologische voorgeschiedenis.

Voorgesteld wordt deze twee locaties, tezamen met vier andere locaties in de buitengebieden Noord en Midden, alsnog van een passende bestemming te voorzien.

De bestemmingsplannen voor die andere vier locaties - Vijfhuizen Kromme Spieringweg 223,

Vijfhuizen Vijfhuizerdijk 212, Weteringbrug Huigsloterdijk 108 en Zwaanshoek Bennebroekerdijk 187 - heeft de gemeenteraad inmiddels vastgesteld op 12 januari 2017 (2016.0064578).

In verband met nader onderzoek en overleg dat in verband met de ingediende zienswijzen tegen de ontwerpbestemmingsplannen Abbenes Kaagweg 20 en Buitenkaag Huigsloterdijk 355 heeft plaatsgevonden, was voor de voorbereiding van de vaststelling van deze bestemmingsplannen meer tijd nodig. Daarom worden zij nu met dit separate voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Op de ingediende zienswijzen en ons voorstel daarover gaan wij nader in bij **Zienswijzen op de ontwerpbestemmingsplannen**.

Hieronder schetsen wij de achtergrond van de tervisiegelegde ontwerpbestemmingsplannen.

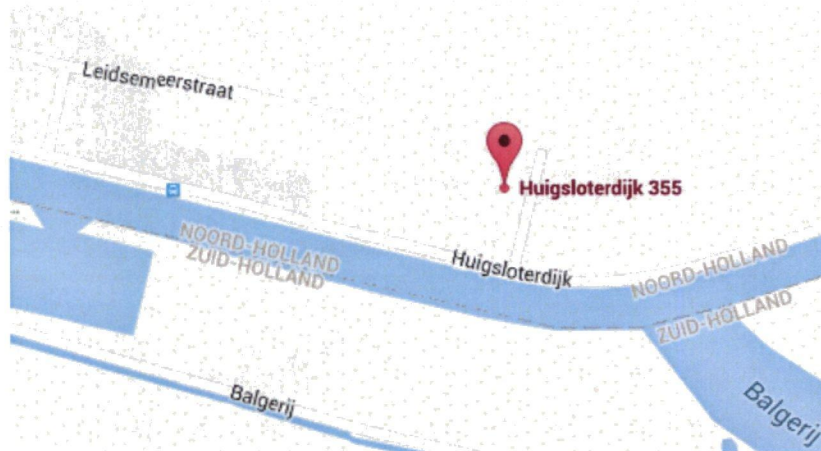
- Abbenes Kaagweg 20



Kaagweg 20 is in het nu ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Zuid" bestemd tot "Bedrijf-Garage". Het bergingsbedrijf dat daar nu is gevestigd, heeft volgens de eigenaar van het terrein onvoldoende toekomstperspectief. Er zijn door hem diverse ideeën en plannen ingediend voor een andere functie. Deze stuiten echter af op het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van een hoge druk aardgastransportleiding die achter het perceel loopt, terwijl het verplaatsen van bebouwing (van binnen) naar buiten het bestaande bebouwde gebied evenmin mogelijk is.

Geconcludeerd is dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet bezwaarlijk is om de huidige bestemming Bedrijf-Garage te veralgemeniseren naar een bestemming Bedrijf in dezelfde milieucategorie (3.2.) met dezelfde bebouwingsmogelijkheden. Dit biedt, uitgaande van de bestaande milieubeperkingen van de locatie enerzijds en de gelijkblijvende ruimtelijke impact van de bedrijfsbestemming anderzijds, perspectief voor een meer flexibele invulling.

- Buitenkaag Huigsloterdijk 355



Voor Huigsloterdijk 355 is in 1974 vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning.

Medio jaren negentig verkocht de toenmalige eigenaar zijn achterliggende kwekerij en feitelijk fungeert de woning sindsdien niet meer als agrarische bedrijfswoning. In 2012 is naar aanleiding van een klacht een handhavingstraject gestart.

Daarop heeft huidige eigenaar verzocht om wijziging van de bestemming "bedrijfswoning" in een bestemming "wonen".

Van gemeentewege bestaat de bereidheid om medewerking te verlenen aan een wijziging in de bestemming "Wonen", mits op basis van een akoestisch onderzoek - vanwege het glastuinbouwbedrijf op het aangrenzende perceel - vast komt te staan dat dit mogelijk is én mits de gemeente gevrijwaard wordt van eventuele planschaderisico's.

Aanvrager heeft BK Ingenieurs uit Dordrecht verzocht om een planschade risicoanalyse en een akoestisch onderzoek; de betreffende rapportages zijn bijgevoegd.

Hieruit blijkt dat het risico op planschade gering is. Wij hebben met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Het akoestisch rapport toont aan dat het achterliggende bedrijf ter plaatse van de woning voldoet aan het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn via metingen ook de geluidseffecten van vrachtverkeer op de toegangsweg ter hoogte van de woning onderzocht. Hieruit blijkt dat het piekniveau beneden de 70dB(A) blijft, zodat er geen akoestische maatregelen nodig zijn.

Zienswijzen op de ontwerpbestemmingsplannen

De bestemmingsplannen hebben als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 16 augustus 2016. Naast de ontwerpbestemmingsplannen Kaagweg 20 te Abbenes en Huigsloterdijk 355 te Buitenkaag betrof dat ook de ontwerpbestemmingsplannen Vijfhuizen Kromme Spieringweg 223, Vijfhuizen Vijfhuizerdijk 212, Weteringbrug Huigsloterdijk 108 en Zwaanshoek Bennebroekerdijk 187.

Omdat naar aanleiding van de zienswijzen over Kaagweg 20 en Huigsloterdijk 355 nog nader onderzoek en overleg nodig was, is besloten de besluitvorming over de overige plannen daarop niet te laten wachten. Eerstgenoemde plannen zijn aldus op 12 januari 2017 (nr. 2016.0064578) vastgesteld.

- **Abbenes Kaagweg 20**

Namens mw. H.C.M de Vos is een zienswijze ingediend door Bart Zijlstra, Claassen, Moolenbeek & Partners, Oosteinde 23 3842 DR Harderwijk.

Gemachtigde voert het volgende aan:

"Mevrouw H.C.M. de Vos is eigenares van (dierenhotel) Pocahondas Nieuwveen B.V. en huurder van de locatie Kaagweg 20. Gezien de diverse gesprekken inzake de bestemming van de locatie willen wij u voorleggen om op een constructieve wijze na te denken over de mogelijkheden van de bestemming, aangezien het dierenhotel op dit moment niet wordt aangemerkt als "bedrijf".

Wij zouden graag zien dat in het ontwerpbestemmingsplan voor genoemde tot een passende oplossing wordt gekozen, en dat de uitvoering van het dierenhotel binnen het omschrevene wordt meegenomen."

Reactie

In overleg met de eigenaar van Kaagweg 20 is de huidige bestemming Bedrijf-Garage verruimd naar een algemene bedrijfsbestemming in dezelfde milieucategorie (3.2).

Een dierenpension, hoewel bedrijfsmatig geëxploiteerd, is echter geen bedrijfsactiviteit.

Volgens de functielijst, behorende bij de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) valt deze activiteit onder de bestemming 'maatschappelijk'.

Wij achten deze functie ter plaatse ruimtelijk goed inpasbaar. De locatie ligt niet bij aaneengesloten woonbebouwing en is goed ontsloten. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid. Gelet op de al aanwezige geluidsbronnen (A44, A4, HSL, vliegverkeer) is er geen sprake van een substantiële verslechtering van de akoestische situatie.

De exploitante van het dierenhotel heeft in een akoestisch onderzoek aangetoond dat aan de geluidnormen wordt voldaan.

Advies

Wij stellen voor om het dierenpension, door toepassing van een extra functieaanduiding op de verbeelding en in de planregels, planologisch te regelen en aldus aan de zienswijze tegemoet te komen.

- **Buitenkaag Huigsloterdijk 355**

De aanvankelijk door het achter Huigsloterdijk 355 gelegen bedrijf ingediende zienswijze is ingetrokken nadat tussen de betrokken perceelseigenaren afspraken zijn gemaakt

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in een zienswijze onder de aandacht gebracht dat het plangebied gedeeltelijk in de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering van de Haarlemmermeerpolder ligt.

Op de plantekening, alsmede in de omschrijving in de regels en de toelichting ontbreekt de vermelding van de waterkering. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen.

Reactie

De opmerking van Rijnland is juist. In het vigerende bestemmingsplan was de omvang van de kern- en beschermzone beperkter, waardoor het woonperceel buiten de zone viel.

Advies

Wij stellen voor om de bestemming Waterstaat – Beschermingszone alsnog, door opneming daarvan op de verbeelding en in de planregels, toe te passen op de strook grond die tot de beschermingszone van de waterkering behoort en aldus aan de zienswijze tegemoet te komen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van de bestemmingsplannen ontstaat het juridische en planologische kader voor de plangebieden.

Omdat bij de locatieplannen geen belangen van Rijk of Provincie betrokken zijn en, omdat geen bebouwing wordt toegevoegd, evenmin die van het hoogheemraadschap, is geen vooroverleg met instanties over de plannen gevoerd.

Voor het dierenpension aan de Kaagweg 20 en ten behoeve van de bewoning van Huigsloterdijk 355 door derden is (akoestisch) onderzoek verricht.

Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden toegevoegd, zodat er daarnaast geen andere effecten op het gebied van milieu en natuur aan de orde zijn.

Wat mag het kosten?

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. De bestemmingsplannen voorziet niet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen. Verplicht kostenverhaal is derhalve in het kader van deze procedure niet aan de orde.

Wij hebben met de aanvrager van de bestemmingswijziging voor Huigsloterdijk 355 een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

De ambtelijke kosten worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van beleidsdoel 'De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, bedrijven, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten' van het Programma Ruimtelijke ontwikkelingen, taakveld Ruimtelijke ordening."

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad de bestemmingsplannen vast.

De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van de bestemmingsplannen.

Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

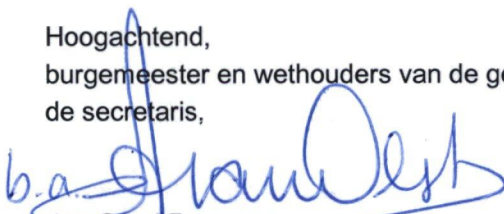
Met de vaststelling van de bestemmingsplannen zijn deze afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. Uw raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedures.

Overige relevante informatie

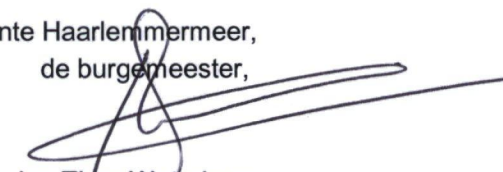
Na vaststelling van de bestemmingsplannen door de Raad worden deze gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na die ter inzage legging zijn de plannen van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als tegen een 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 in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. Carel Brugman



de burgemeester,
drs. Theo Weterings

Bijlage(n)

Regels, toelichting, verbeelding en bijbehorende planstukken
bestemmingsplannen Abbenes Kaagweg 20 en Buitenkaag Huigsloterdijk 355