



Raadsvoorstel 2013.0063923

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Buitenkaag Zweilandstraat

Portefeuillehouder C.J. Loggen
Steller Martijn Kipperman
Collegevergadering 24 september 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van dit bestemmingsplan is om een juridisch-planologische basis te bieden voor de realisatie van achttien appartementen aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen en Tuin ten behoeve van maximaal vier grondgebonden woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het gewenste juridische en planologische kader voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

Wat mag het kosten?

De gemeente Haarlemmermeer en de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij (de KOM) hebben op 4 juli 2012 een anterieure overeenkomst (ex artikel 6.24, eerste lid, Wro) hebben gesloten voor de betreffende woningbouw aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Deze overeenkomst biedt waarborgen voor een goede ontwikkeling van deze locatie en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. 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 het bestemmingsplan is het plan 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 beroepsprocedure.

2. Voorstel

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

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijze van DAS Rechtsbijstand;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst;

4. het bestemmingsplan 'Buitenkaag Zweilandstraat' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGbui zweilandstra-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, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
5. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van dit bestemmingsplan is om een juridisch-planologische basis te bieden voor de realisatie van achttien appartementen aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen en Tuin ten behoeve van maximaal vier grondgebonden woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het gewenste juridische en planologische kader voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

De beoogde woningbouwlocatie is gelegen aan de Zweilandstraat in de kern Buitenkaag. Deze woonkern ligt aan de ringdijk van de Haarlemmermeer, tussen het open polderlandschap en de Kager plassen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een deel van de kassen op het aangrenzende perceel aan de Hoofdweg nr. 1974 verwijderd.



Ligging en begrenzing plangebied

Het plan

De initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Zweilandstraat, wat nu veelal in gebruik is als hondenuitlaatroute en weide, te ontwikkelen voor woningbouw.

Er is gekozen om appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Deze bebouwingstypologie komt terug bij de woningen in de directe omgeving, waardoor het karakter van het gebied niet verloren zal gaan.

De appartementen krijgen een goothoogte van maximaal 10 m en een bouwhoogte van maximaal 13 m. Het gehele bouwblok van de appartementen is ongeveer 650 m². De woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden.

Aan de noordzijde van het perceel is een agrarisch perceel die met een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming kan worden gewijzigd. In de regels is opgenomen dat de maximaal vier woningen die daarop gerealiseerd kunnen worden, grondgebonden zijn en maximaal met twee aaneen gebouwd dienen te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is 7 en 11 meter.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de locatie met de beoogde appartementen.



Impressie van het beoogde plan aan de Zweilandstraat - voorzijde

Milieueffecten

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de nieuwe ontwikkeling aan de Zweilandstraat op de juiste wijze te bestemmen. Onderzocht is of er belemmeringen te verwachten zijn op het gebied van bodem, water, flora en fauna, geluid, bedrijven en milieuzoneringen. Geconcludeerd is dat bovenstaande aspecten geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft buitengemeentelijk vooroverleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 3.1.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening'.

De dorpsraad Buitenkaag heeft positief gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven.

Vanwege de ligging van het plangebied in het nationale landschap "Groene Hart" bleek de ontwikkeling in strijd met de Provinciale Verordening. De (provinciale) Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) heeft op 20 maart 2013 een positief advies gegeven ten aanzien van de noodzaak voor de ontwikkeling van de woningen.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 10 april 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 11 april 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

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.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode van de tervisielegging is een zienswijze ingediend door DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens dhr. CP. Eenennaam.

Beoordeling zienswijzen

De zienswijze is tijdig, binnen de termijn van zes weken, ingediend en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Onderstaand hebben wij deze zienswijze samengevat (cursief) en van een reactie voorzien.

De heer. mr. J. Hobo van DAS Rechtsbijstand verzoekt namens cliënt, de heer C.P. Eenennaam, de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen en dient hiertoe de volgende zienswijze in.

Cliënt van reclamant is eigenaar van het perceel dat grenst aan het perceel waarop het op ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. Geconstateerd wordt dat met het ontwerpbestemmingsplan is beoogd de agrarische bestemming te wijzigen in - onder meer een woonbestemming. Gesteld wordt dat dit voor cliënt een aanzienlijke verslechtering van het uitzicht betekenen. Thans is immers sprake van een weide en een hondenuitlaatrout op de agrarische bestemming, hetgeen voor cliënt een uitzicht op groenvoorzieningen betekent, terwijl in het volgende bestemmingsplan een woonvoorziening van maximaal dertien meter hoog gebouwd mag worden, hetgeen een uitzicht op verstedelijking zal betekenen. Gesteld wordt dat dit belang niet in aanmerking is genomen bij het voornemen tot wijzigen van het bestemmingsplan en dat gelet op de bestaande situatie, en rekening houdend met de belangen van cliënt, het ontwerpbestemmingsplan planologisch niet aanvaardbaar is.

reactie:

Zoals in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan is omschreven is er voor de stedenbouwkundige opzet de keuze gemaakt om 18 appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Gebaseerd op de 2-lagen-en-een-kap structuur van de omgeving is het plan dan ook zo ontworpen dat het opgaat in het huidig 'dorps-DNA' van Buitenkaag. Het karakter

van het dorp zal daardoor niet verloren gaan. Dit laat echter onverlet dat voor cliënt het uitzicht (naar de weide) ten gevolge van het onderhavige bouwplan deels verloren zal gaan. Gelet op de stedenbouwkundige opzet en vanwege het feit dat in Nederland geen 'recht op een blijvend vrij uitzicht' bestaat, is het belang van cliënt bij het 'vrije uitzicht' niet groter dan het belang om te voldoen aan de woonbehoefte in Buitenkaag (zoals omschreven in paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting) dat gediend is met onderhavig bouwplan.

Conclusie:

Wij stellen voor de zienswijze van DAS Rechtsbijstand ongegrond te verklaren.

Wat mag het kosten ?

De gemeente Haarlemmermeer en de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij (de KOM) hebben op 4 juli 2012 een anterieure overeenkomst (ex artikel 6.24, eerste lid, Wro) hebben gesloten voor de betreffende woningbouw aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Deze overeenkomst biedt waarborgen voor een goede ontwikkeling van deze locatie en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. 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?

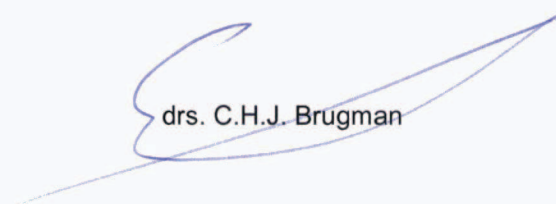
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw Raad wordt het vaststellingsbesluit c.a. ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij tijdens de beroepstermijn schorsing wordt gevraagd en deze wordt uitgesproken. Als alleen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

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



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings