



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Cruquius 2009 1e wijziging'

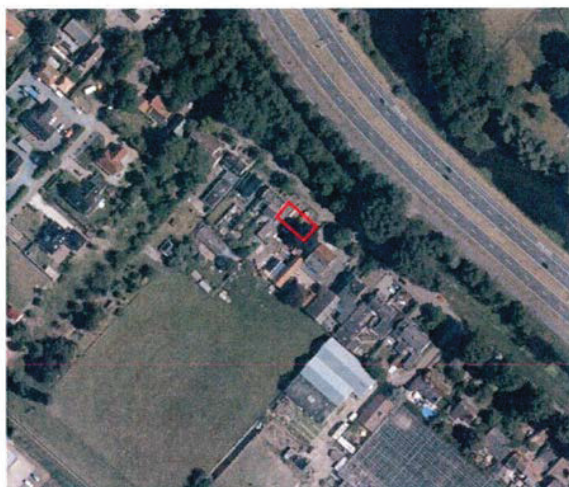
Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 6 november 2018
Inlichtingen R. van Engeland (+31235673589)
Registratienummer 2018.0071448

Samenvatting

Met deze nota stellen wij het wijzigingsplan "Cruquius 2009 1e wijziging" vast. Het wijzigingsplan ziet op het mogelijk maken van de bouw van één woning langs de Oude Kruisweg tussen nummer 168 en 174.

Aanleiding

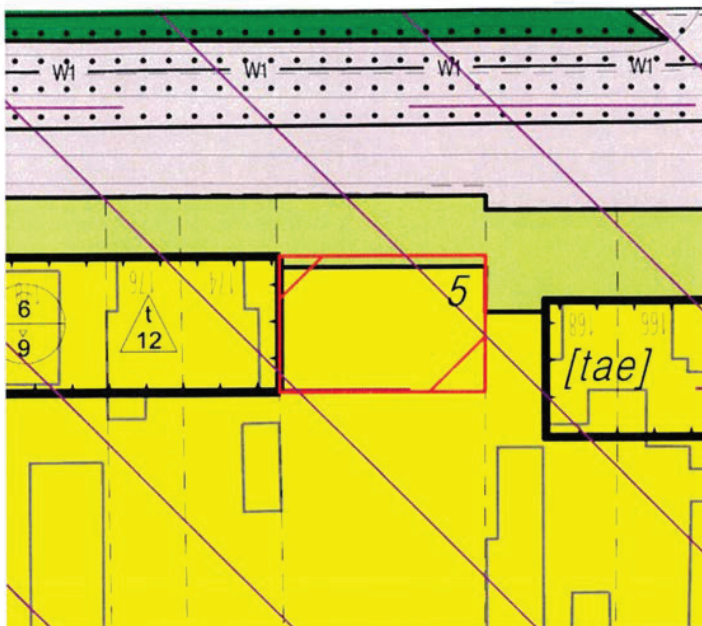
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om een woning te realiseren tussen de woningen aan de Oude Kruisweg 168 en 174 in Cruquius. Tot 2008 was op deze locatie reeds een woning aanwezig. De ingediende aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan maar kan wel verleend worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die voor dit perceel geldt.



Ligging plangebied

Geldend bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid

Het geldende bestemmingsplan is "Cruquius 2009" zoals de gemeenteraad dat vaststelde op 8 juli 2010. Dat plan kent aan de gronden van het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' toe. Daarnaast zijn aan de gronden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - beperking aantrekken vogels', 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperking 2' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' toegekend. De wijzigingsbevoegdheid staat het burgemeester en wethouders onder voorwaarden toe om de bestemming 'Tuin' te wijzigen in 'Wonen', de bestemming 'Wonen' in 'Tuin' en een bouwvlak op te nemen binnen de bestemming 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding

De voorste bouwgrens ligt in het verlengde van de bouwgrens van de woning direct ten westen van het plangebied. Binnen het bouwvlak wordt één woning gerealiseerd. De goothoogte van de woning bedraagt 3,44 meter en de bouwhoogte 8,35 meter. De diepte van het bouwvlak is 11,8 meter en de breedte is 9 meter. De minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens die door de ligging van het bouwvlak ontstaat is 3 meter. Het bouwplan voldoet daarmee aan alle voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid worden gesteld.

Goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Door onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de aspecten bodem, flora en fauna, geluid en milieuzonering is nader onderzoek uitgevoerd. Overige relevante aspecten beschrijft de toelichting. Er zijn op grond hiervan geen belemmeringen bekend om het wijzigingsplan vast te stellen. Wel is het nodig om een hogere waarde te verlenen en de woning dient uitgevoerd te worden met een dove gevel (de tweede bouwlaag van de voorgevel). Ten aanzien van duurzaamheid merken wij op dat de nieuw te bouwen woning geen aansluiting meer op het gasnet krijgt. Er wordt gebruik gemaakt van een bodemwarmtepomp. Daarnaast worden er meerdere zonnepanelen aangebracht op zowel de woning als het bijgebouw.

Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerp is voor overleg aangeboden aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Kennemerland. Daarnaast is de Dorpsraad Cruquius in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Van de veiligheidsregio is een inhoudelijke reactie ontvangen. Als gevolg van die reactie is de toelichting bij het wijzigingsplan aangepast voor wat betreft het aspect externe veiligheid. De veiligheidsregio heeft ingestemd met de aanpassing.

Middelen

Het realiseren van een woning is een op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan. Daarom is het nodig om een besluit te nemen over het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan.

Het bouwplan voldoet echter aan het bepaalde in artikel 6.2.1.a van het Bro. Dat houdt in dat het totaal van de exploitatiebijdragen minder bedraagt dan € 10.000,- en er ook geen wettelijk bepaalde verhaalbare kosten zijn, uitgezonderd de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. Dat maakt het sluiten van een anterieure overeenkomst niet nodig. Er is wel een overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer om te verzekeren dat eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan lag vanaf 13 september 2018 voor zes weken digitaal en op het gemeentehuis ter inzage. Daarvan is vooraf langs elektronische weg kennisgegeven. Over het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Op verzoek besloten wij op 11 september 2018 (2018.0058150) om de coördinatieregeling toe te passen. Daarom legden wij het ontwerp van het wijzigingsplan gelijktijdig met het ontwerpbesluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning en het vaststellen van een hogere waarde gedurende zes weken ter inzage. In die periode was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen kenbaar te maken over de ontwerpbesluiten.

Over het ontwerpbesluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend. Wij handelen de vergunningaanvraag af direct na vaststelling van het wijzigingsplan.

Wij hebben op 11 september 2018 het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld (2018.0058119). Tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde zijn geen zienswijzen ingediend.

De aanvrager krijgt de besluiten persoonlijk meegedeeld. Er vindt gelijktijdige bekendmaking en terinzagelegging gedurende zes weken van de drie besluiten plaats. Ten aanzien van al deze besluiten kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Na de terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan gedurende zes weken treedt het wijzigingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het plan in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Gevolgen voor herindeling Haarlemmermeer - Haarlemmerliede en Spaarnwoude (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van deze nota 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. Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een ruimtelijk plan in de zin van de wet Arhi betreft.

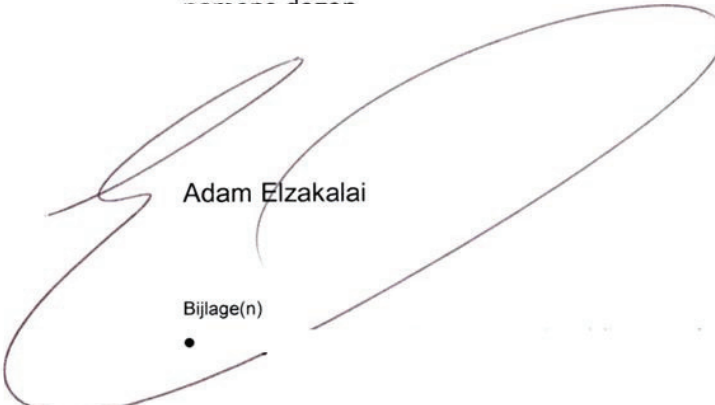
Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het wijzigingsplan 'Cruquius 2009 1e wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGcrqcrq091ewijz-C001 bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

.....



Adam Elzakalai

Bijlage(n)

•

daarbij behorende toelichting met bijlagen)