



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan Buitengebied Noord 2e wijziging

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker

Collegevergadering 10 november 2020

Inlichtingen Jolanda Dam (+31235677416)

Registratienummer 2020.0002928

1. Voorstel

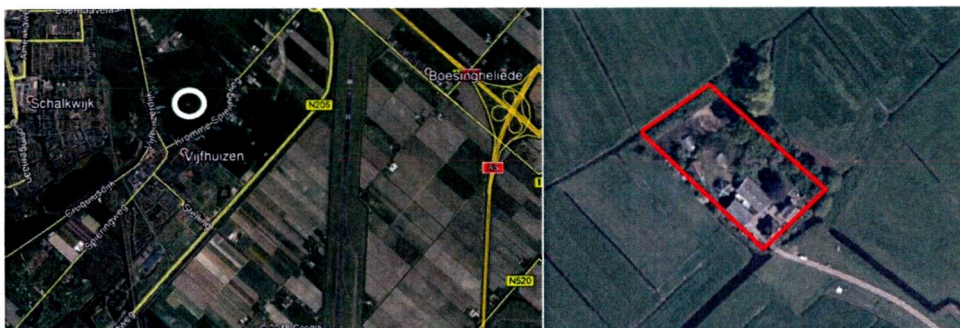
Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord 2e wijziging' omdat er geen sprake is van verplicht kostenverhaal;
2. het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord 2e wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGLgbbgnrd2ewijz-C001 vast te stellen;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Het wijzigingsplan maakt de herbestemming van gronden aan de Kromme Spieringweg 355 in Vijfhuizen met de bestemming 'Agrarisch' naar een woonbestemming mogelijk. Op het perceel worden twee burgerwoningen toegestaan. Met dit besluit stellen wij het wijzigingsplan vast.



Globale ligging en globale begrenzing van het plangebied Kromme Spieringweg 355 Vijfhuizen

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Het doel van het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord 2e wijziging' is het bieden van een actueel juridisch kader voor het plangebied, waarbij tevens de omzetting van een niet meer in gebruik zijnde agrarische woning naar burgerwoning mogelijk wordt gemaakt. Door vervangende nieuwbouw ter plaatse van de vervallen woning en door het saneren van enkele oude opstallen wordt het perceel toekomstbestendig gemaakt en een betere landschappelijke inpassing bereikt.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud wijzigingsplan

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor een kavel grond aan de Kromme Spieringweg 355 in Vijfhuizen. Op het perceel zijn twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig, waarvan er slechts één in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd. Eén van de twee woningen is in dusdanig slechte staat dat deze moet worden vervangen. Het wijzigingsplan maakt de vervanging van deze woning mogelijk. Het erf zal in gebruik blijven als familie-erf. De bestaande toegangsweg blijft behouden en blijft tevens de enige toegangsweg tot het perceel.



Toekomstige situatie: twee burgerwoningen en twee vergunningsvrije schuren.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' de bestemming 'Agrarisch'. In artikel 62.2 van het plan is in de algemene wijzigingsregels 'ruimte voor ruimte' aangegeven dat als de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd de bestemming binnen het bouwvlak mag worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' waarbij tevens één of meerdere woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing, mits:

- niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwingfuncties te realiseren;
- een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing in oppervlakte en volume plaatsvindt;
- zeker is gesteld dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
- compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid primair plaats vindt in of tegen het bestaand bebouwd gebied. Als dat niet mogelijk is, mag het op de te saneren locatie;
- sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de nieuw te bouwen woningen geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van volledige bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf, binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch'. Daarbij wordt één woning herbouwd ter compensatie van sanering van storende bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied. Deze woning is van oudsher al aanwezig maar niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'.

Het plan is getoetst aan de geldende voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid met de volgende conclusies:

- ad a. er komt slechts één woning terug voor een bestaande woning; er worden dus geen extra woningen gerealiseerd;
- ad b. door de sanering van de agrarische opstallen vindt er een netto-afname in oppervlakte van circa 150 m² en in volume plaats. De sloop van de opstallen is verzekerd doordat er een voorwaardelijke verplichting opgenomen is in de regels;
- ad c. in het voorliggende wijzigingsplan zijn bouwvlakken opgenomen voor de twee woningen. Conform de bouwregels van de bestemming 'Wonen' zijn buiten deze bouwvlakken bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarmee is de herstructurering van de planlocatie juridisch-planologisch vastgesteld;
- ad d. de compensatie vindt plaats op de locatie van de huidige bedrijfswoning;
- ad e. de woning wordt gerealiseerd in een stijl die past bij de omgeving en de landschappelijke waarde neemt toe. Dit is vastgelegd in een inpassingsplan;
- ad f. de nieuw te bouwen woning komt op de plek van de bestaande woning. De verwachting is dat omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering.

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door middel van onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de aspecten archeologie en bodem is nader onderzoek uitgevoerd. Overige relevante aspecten zijn beschreven in de toelichting. Er zijn op grond hiervan geen belemmeringen bekend om het wijzigingsplan vast te stellen.

3.3 Wat mag het kosten?

Het wijzigingsplan maakt ten opzichte van de bestemmingsplansituatie één nieuwe woning mogelijk. 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 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. Dat maakt het sluiten van een anterieure overeenkomst niet nodig. Voor het vaststellen van het wijzigingsplan is initiatiefnemer leges op grond van de gemeentelijke legesverordening verschuldigd.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Met dit besluit stellen wij het wijzigingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan ingediend.

Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die tijdig een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan heeft ingediend.

Participatie en communicatie

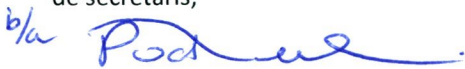
Het wijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt officieel bekendgemaakt. De publicatie is te vinden via de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/> Het besluit en het wijzigingsplan zijn digitaal in te zien op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van dit wijzigingsplan is de procedure afgerond.

4. Ondertekening

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

b/a 

drs. Carel Brugman



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- wijzigingsplan Buitengebied Noord 2e wijziging (toelichting, regels, verbeelding)