



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan Buitengebied Midden 2e wijziging

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee – Schuitemaker
Collegevergadering 29 januari 2019
Inlichtingen Jan Monster (+31235676078)
Registratienummer 2018.0081360

Samenvatting

Ter plaatse van het wijzigingsgebied aan de Hillegommerdijk 201-205A in Lisserbroek in het bestemmingsplan Buitengebied Midden is een woningbouwplan voor elf woningen ontwikkeld. In verband daarmee is voorliggend wijzigingsplan Buitengebied Midden 2^e wijziging gemaakt. Door middel van deze nota stellen wij het wijzigingsplan vast.

Plangebied

De afbeelding hierna is een impressie van het woningbouwplan Hillegommerdijk 201-205A.



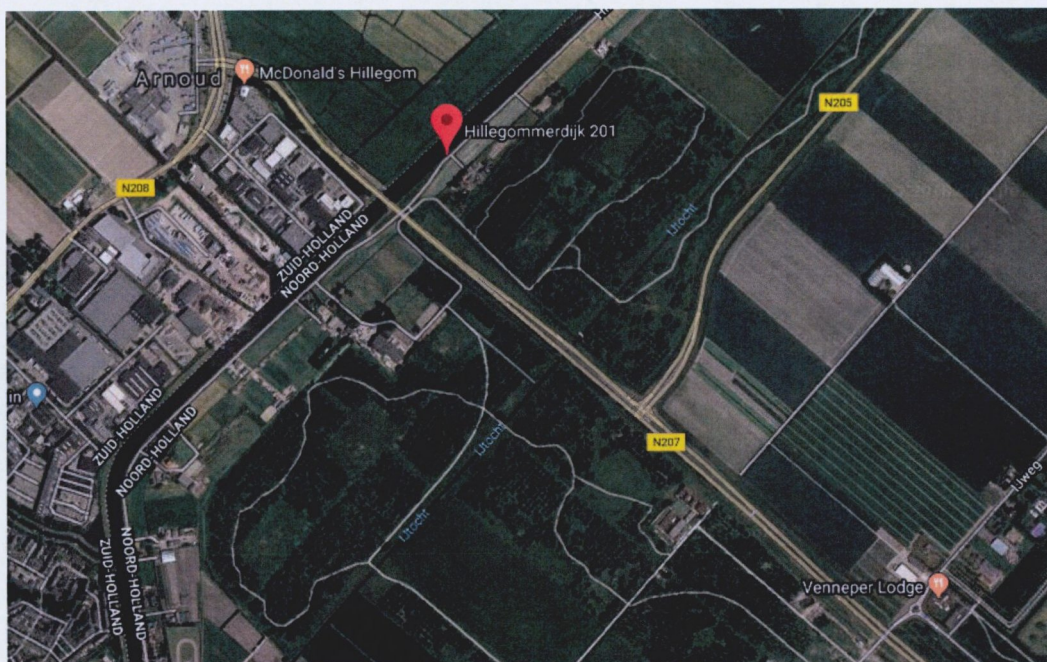
Het moederplan Buitengebied Midden

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Midden heeft de locatie de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

In artikel 38 van de regels staat dat het college bevoegd is een bestemmingswijziging door te voeren. Daarbij gelden enkele bepalingen.

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal twaalf woningen, maximaal twee aaneengeschakeld;
- b. de minimale kavelomvang is 375 m²;
- c. één woning, het hoofdvolume dient in de eerste 15 meter van het bebouwingsvlak te staan met een oriëntatie gericht op de Hillegommerdijk;
- d. de overige bebouwing is ondergeschikt in hoogte, massa en uitstraling aan het hoofdvolume en staat minimaal 10 meter uit de voorste perceelsgrens;
- e. de ruimtelijke oriëntatie van de overige bebouwing is gedraaid ten opzichte van het hoofdvolume;
- f. de goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 4 meter en de nokhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 10 meter;
- g. de rooilijnen aan de zijkanten en achterzijde van het te ontwikkelen wijzigingsgebied dienen minimaal 7 meter uit de erfgrans te liggen;
- h. de ontsluiting vindt plaats via de bestaande inrit vanaf de Hillegommerdijk
- i. het wettelijk kostenverhaal is verzekerd.

Het wijzigingsplan voldoet aan deze wijzigingsregels.



Locatie wijzigingsplan is naast de rode aanwijzer op bovenstaande luchtfoto

Het wijzigingsplan

Op het perceel Hillegommerdijk 201 c.a., tussen Beinsdorp en Lisserbroek juist ten noordoosten van de Leimuiderweg (N207), was een agrarisch bedrijf. De locatie maakt deel uit van het open buitengebied tussen Lisserbroek en Beinsdorp. De achterzijde van het perceel grenst aan het recreatiegebied Zwaansbroek, de voorzijde grenst aan de Ringdijk.

Voor het bebouwde gedeelte van dat perceel, Hillegommerdijk 201-205A, is een woningbouwplan ontwikkeld. Dat komt in de plaats van een ensemble van in onbruik geraakte agrarische opstallen. Op het perceel staan een woning en diverse bijgebouwen, voornamelijk ten dienste van het houden van paarden. Aan de noordoostzijde bevindt zich een paardenbak. Het woonhuis bevindt zich direct naast de oprit. Een groot deel van de aanwezige schuren op het erf is gerealiseerd zonder vergunning.

Net buiten het plangebied blijft de woning Hillegommerdijk 207 staan. Binnen het plangebied 'Buitengebied Midden 2e wijziging' zullen in totaal elf woningen staan, waarvan één woning ter vervanging van de bestaande woning in het plangebied.

Voorafgegangene stedenbouwkundige beoordeling, bebouwingstypologie

De bebouwingstypologie langs de Ringvaart is afhankelijk van de ligging in een dorp of juist daartussen. In de dorpen zelf kent de bebouwing een hoge dichtheid en is als lintbebouwing aan de Ringvaart gesitueerd. Tussen de dorpen in is de dichtheid veel lager en bevindt de bebouwing zich op erven veelal onder aan de dijk, als het ware als eilandjes in het landschap, waardoor er vanaf de Ringdijk zicht op het open landschap blijft.

Uitgaande van deze bebouwingstypologie is het op deze locatie onder aan de dijk niet gewenst om nieuwe woningbouw in de vorm van lintbebouwing langs de dijk te ontwikkelen. Daarmee zou de kwaliteit van de openheid van het landschap verloren gaan. Nieuwbouw op deze locatie moet dan ook volgens de typologie van het agrarisch erf worden toegevoegd, opdat de openheid van het landschap gewaarborgd blijft.

De in deze lijn geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor woningbouw zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Deze randvoorwaarden betreffen een bebouwingsopzet met vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen rondom een gezamenlijk erf met één ontsluiting op de Hillegommerdijk. Een agrarisch erf heeft één duidelijk te onderscheiden hoofdvolume, vooraan op het erf en daarachter de ondergeschikte volumes. De goothoogten zijn beperkt gehouden, maar daarbij is een grote kap gewenst. Het gehele ensemble wordt rondom in erfbeplanting ingepast. De ruime tuinen rondom blijven het bestaande groene beeld ondersteunen en zorgen voor een zorgvuldige aansluiting op het park. Bovenstaande uitgangspunten, alsmede opmerkingen gemaakt in het kader van het bepalen van de haalbaarheid van een woningbouwplan op deze locatie, hebben geleid tot een verkaveling en de woningontwerpen. Deze concrete inhoud is gevat in het abstracte juridische kader van het voorliggende wijzigingsplan.

Bij het maken van dit wijzigingsplan is getoetst aan wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat wet- en regelgeving over diverse omgevingsaspecten geen belemmering vormt. Over het aspect water is het Hoogheemraadschap van Rijnland geraadpleegd; Rijnland heeft ons voorzien van een positief wateradvies, op basis van gemaakte afspraken over watercompensatie elders in hetzelfde peilvak.

Geluid

Wat betreft het geluid blijkt uit het akoestisch rapport dat het nodig is om hogere waarden vast te stellen. Dat gebeurt via aparte besluitvorming in een aparte procedure, die wel parallel loopt met die van het wijzigingsplan, zeker nu de coördinatieregeling wordt toegepast (zie verder bij Juridische aspecten).

Middelen

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. Hoofdreel 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. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten. Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

Juridische aspecten, procedure

Het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gevoerd voor 'Buitengebied Midden' als geheel. Voor het gebied van dit wijzigingsplan wordt noch op provinciale noch op rijksbelangen inbreuk gemaakt.

Het ontwerpplan is bekendgemaakt op 25 oktober 2018 en vanaf 26 oktober 2018 gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode was het mogelijk voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken.

Dat een ieder zienswijzen kan indienen in plaats van belanghebbenden, komt omdat we in dit geval desgevraagd hebben besloten de coördinatieregeling toe te passen. Dat betekent dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ook het ontwerpbesluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning ter visie heeft gelegen. Dat geldt ook voor het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, tegen geen van de drie ontwerpbesluiten. Een (nadere) afweging is dan ook niet aan de orde.

Wij hebben op 11 december 2018 nummer 2018.0059892B het besluit genomen tot vaststelling van hogere waarden.

Het voorliggende besluit betreft de vaststelling van het wijzigingsplan.

Wij nemen binnenkort een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning.

De aanvrager krijgt de besluiten persoonlijk meegedeeld. Dan volgen gelijktijdige bekendmaking en terinzagelegging van de drie besluiten. Ten aanzien van al deze besluiten kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State. De beroepsmogelijkheid is ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij niet tijdig zienswijzen hebben kunnen indienen.

Duurzaamheidseffecten

Het plan is ontwikkeld met inachtneming van het Bouwprocesbesluit Duurzaamheidseisen; dit is afgesproken en vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst.

Participatie en Communicatie

Het plangebied kent door de ligging geen nabije omwonenden.

De dorpsraad Lisserbroek is ingelicht over de procedure.

Gevolgen in verband met de vorming van de nieuwe gemeente Haarlemmermeer (Preventief toezicht)

De beslipunten 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.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het wijzigingsplan Buitengebied Midden 2^e wijziging vast te stellen;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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

drs. Carel Brugman

Onno Hoes

Bijlage(n)

- verbeelding
- regels met twee bijlagen
- toelichting