



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 2e wijziging'

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitmaker

Collegevergadering 14 mei 2019

Inlichtingen Manon Veen (+31235676083) en Dominique Ong (+31235676075)

Registratienummer 2019.0023336

Samenvatting

Met deze nota stellen wij het wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 2^e wijziging' vast. Het wijzigingsplan ziet op het mogelijk maken van de bouw van een dubbel woonhuis aan de Bennebroekerweg 181 te Rijsenhout. De bestaande woning en kassen zullen worden gesloopt.

Aanleiding

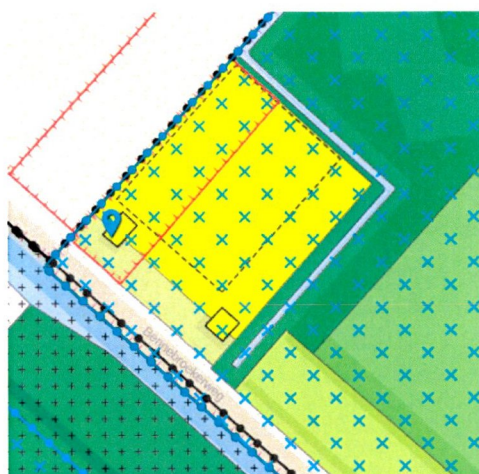
Er is een plan ingediend voor de realisatie van een dubbel woonhuis aan de Bennebroekerweg 181 in Rijsenhout. De bestaande bebouwing op het perceel (woning en kassen) wordt verwijderd. De nieuwe woningen worden verder naar achter geplaatst op het perceel. De ingediende aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan maar kan wel verleend worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die voor dit perceel geldt.

Geldend bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid

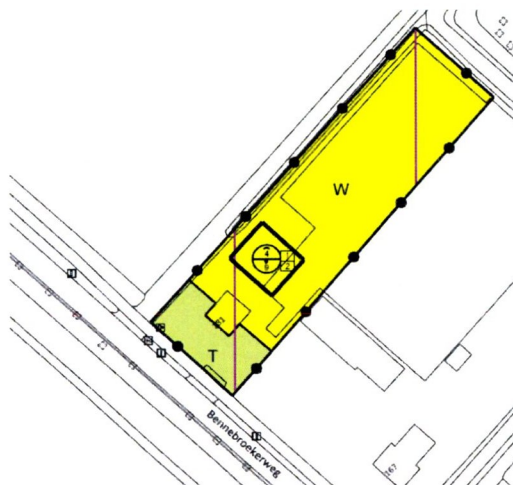
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'

'2014.0005745' uit 2015. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met de aanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone-lib' en 'wro-zone-wijzigingsgebied 5'.

De wijzigingsbevoegdheid staat het burgemeester en wethouders toe onder voorwaarden de vorm van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te wijzigen en te vergroten en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-vrijkomende agrarische bebouwing' te verwijderen.



uitsnede verbeelding oud



uitsnede verbeelding nieuw

De woningen hebben elk een diepte van 11 meter en een breedte van 7 meter. De goothoogte bedraagt 3,2 meter en de bouwhoogte 9 meter. Aan de zijgevel van de rechterwoning is een aanbouw geprojecteerd in één bouwlaag met een breedte van 4,3 meter en een diepte van 10 meter. De woningen liggen op een afstand van 20 meter vanaf de voorzijde van het perceel. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet de mogelijkheid geeft om de begrenzing van de bestemming 'Tuin' te wijzigen blijft de begrenzing van deze bestemming hetzelfde.

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 bodem, flora en fauna en geluid is nader onderzoek uitgevoerd. Overige relevante aspecten zijn beschreven in de toelichting. Er zijn op grond hiervan geen belemmeringen bekend om het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen. Wel is het nodig om een hogere waarde te verlenen.

Resultaten wettelijk vooroverleg

Met het plan zijn geen landelijke of provinciale belangen gemoeid. Daarom is het niet nodig het plan in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor te leggen aan de wettelijke overlegpartners. Het plan is direct als ontwerp wijzigingsplan in procedure gebracht ten behoeve van de vaststelling door ons.

Middelen

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

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. Op 14 mei 2009 is besloten om de bevoegdheid tot het vaststellen van exploitatieplannen bij wijzigingen van bestemmingsplannen en projectbesluiten te delegeren aan het college (2009/52217).

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, uitgezonderd de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Het sluiten van een anterieure overeenkomst is niet nodig. Wel is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer om te verzekeren dat eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. Voor de aanvraag omgevingsvergunning en de vast te stellen hogere waarde betaalt de initiatiefnemer daarnaast leges op grond van de gemeentelijke legesverordening.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan lag vanaf 1 maart 2019 zes weken digitaal en in het raadhuis ter inzage. Daarvan is voorafgaand elektronisch kennisgegeven. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op verzoek besloten wij op 5 februari 2019 (2019.0006138) om de coördinatieregeling toe te passen. Daarom legden wij het ontwerp van het wijzigingsplan gelijktijdig met de ontwerpbesluiten tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning en vaststelling van de hogere waarde ter inzage. Het was voor iedereen mogelijk om zienswijzen kenbaar te maken over de ontwerpbesluiten.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij handelen de vergunningaanvraag af direct na de vaststelling van het wijzigingsplan. Wij hebben op 17 januari 2019 het ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder vastgesteld. 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. Belanghebbenden kunnen tegen alle drie de besluiten beroep instellen bij de Raad van State. Het wijzigingsplan treedt na de periode van terinzagelegging 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 pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist of in de bodemprocedure uitspraak is gedaan.

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

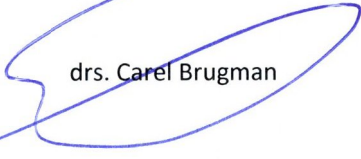
De beslispunten van deze nota vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

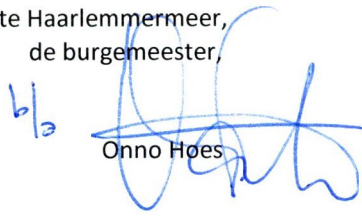
1. het wijzigingsplan 'Rijsenhout en omgeving 2e wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WGPrysbewg181-C001 bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. Carel Brugman

de burgemeester,



Onno Hoes

Bijlage(n)

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding