



Nota van B&W

Onderwerp vaststelling wijzigingsplan Zwaanshoek 2^e wijziging

Portefeuillehouder A. Elzakalai

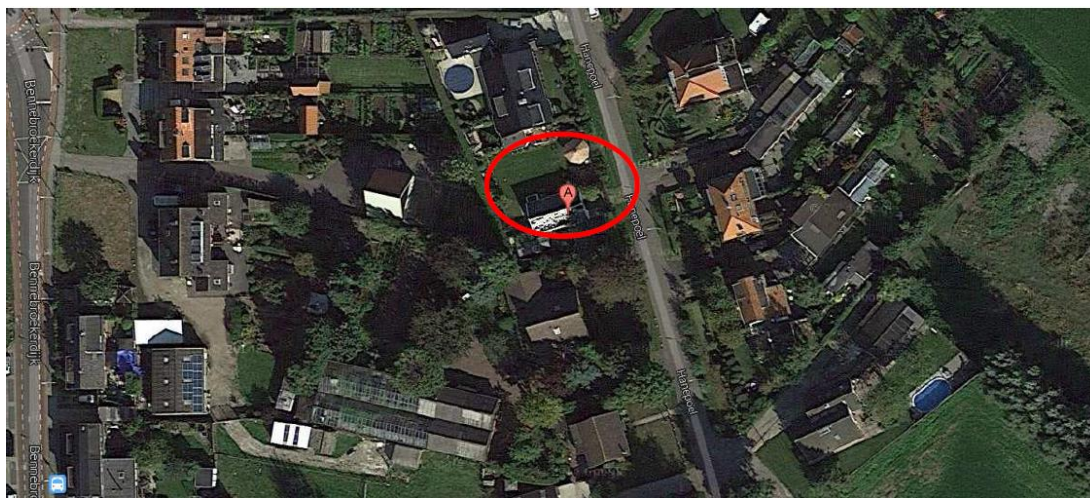
Collegevergadering

Inlichtingen J. Monster (023 5676078)

Registratienummer

Inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zwaanshoek in 2013 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een zienswijze bepaald dat op de gronden naast de woning op het perceel Hanepoel 174 één nieuwe woning mag worden gebouwd. Dit is vormgegeven in een wijzigingsbevoegdheid die op het perceel is gelegd.



Plangebied

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 2e wijziging' vast te stellen. Dit wijzigingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk op gronden naast Hanepoel 174. We noemen deze gronden in dit besluit Hanepoel 172.

In de toelichting van het wijzigingsplan wordt het plan uitgebreid toegelicht.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' dat de raad op 4 juli 2013 heeft vastgesteld. Hierin hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd, de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'; op deze locatie is in 'Wonen' geen bouwvlak opgenomen. Daarom is de bouw van een woning er niet mogelijk. Er mogen alleen bijgebouwen zijn, of gebouwd worden, volgens artikel 17 van de regels. In feite staat er de garage die bij de woning Hanepoel 174 hoorde.

Wijzigingsbevoegdheid

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' heeft de locatie de nadere aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9'. Op grond van artikel 40 van het bestemmingsplan in samenhang gelezen met artikel 3.6 Wro mogen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd worden, mits aan de in het artikel opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Het wijzigingsplan

In de toelichting bij het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemmingen te wijzigen. Bij het maken van het wijzigingsplan is getoetst aan recente wet- en regelgeving. Hieruit blijkt dat wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid en het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering vormt. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt nader op de milieuaspecten ingegaan.

Middelen

Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat ons college tegelijk met de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het wijzigingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Hoofregel 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. Het is ook mogelijk dat de kosten niet zo hoog zijn dat het verhalen van de kosten verplicht is. Wat betreft het laatste geldt een grens van € 10.000,-. Als de toerekenbare kosten minder zijn dan dit bedrag, is verhaal daarvan niet verplicht.

In dit geval blijven de kosten beneden de genoemde drempelwaarde. Wel is de exploitant dan leges verschuldigd. Op deze manier is het plan economisch uitvoerbaar.

Resultaten wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan. Het plan valt buiten de categorieën waarvoor het rijk en de provincie hebben aangegeven dat vooroverleg gevoerd moet worden. Daarom is er geen aanleiding om het vooroverleg te voeren over het wijzigingsplan.

Juridische aspecten

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 5 juni 2014 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 6 juni 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan. Hierna gaan wij daarop in.

Afweging zienswijzen

De drie zienswijzen zijn van de families G. van der Aar, H. Janzen en de H. Nieuwkoop.

De brieven zijn gericht aan ons college, dat is het juiste bestuursorgaan.

De brieven zijn gedateerd en ontvangen binnen de termijn; de afzenders wonen in de directe omgeving. Daarom zijn zij ontvankelijk.

samenvatting inhoud zienswijzen

De familie Van der Aar voert de volgende aspecten aan:

1. Plan past niet in overheersende maat en schaal van de bestaande woonpercelen. Het ontwerp wijzigingsplan wijzigt de uitstraling in negatieve zin door een bouwvlak op 2 meter uit de voorzijde erfgrans en 3 meter vanaf zijkant te leggen. Het evenredige beeld wordt verstoord. Er ontstaat een waardedaling van de woningen.
2. Voorgestelde bouwvlak is niet gesitueerd binnen het bestemmingsvlak Wonen.
3. Voorgestelde bouw vindt plaats op gronden van nr 174, niet tussen 170 en 174 in.
4. Het bestemmingsvlak dient buiten de zone met kabels en leidingen gerealiseerd te worden.
5. Gebruiksmogelijkheden van nr 170 worden onevenredig aangetast door locatie van het bouwvlak en bouwhoogte m.b.t. lichtinval en uitzicht.
6. Er is geen stedenbouwkundige afweging gemaakt en de onderbouwing is onvoldoende.
7. Er is geen garantiestelling van planschade en kostenverhaal gerealiseerd. De familie stelt daarbij voor om de rooilijn op minimaal 5 meter uit de voorgevelrooilijn te plaatsen, het bouwvlak zodanig op de kavel in te passen dat evenredige bebouwing ontstaat tussen 170 en 174 passend in het straatbeeld en de bebouwing uit te voeren in 1 laag met kap.

De zienswijze van de familie Janzen is nagenoeg gelijklopend aan die van de familie Van der Aar.

De familie Nieuwkoop voert de volgende aspecten aan:

De hoogte van de te bouwen woning, met het oog op inkijk en vermindering van de privacy. Het effect op de landelijke uitstraling van de Hanepoel door de afwijkende bouwhoogte.

Wat de familie Nieuwkoop naar voren brengt, heeft Van der Aar ook naar voren gebracht.

Onze navolgende reactie volgt de nummers 1 tot en met 7 van Van der Aar's zienswijze, waarbij eerst de nummers 1. en 6. zijn samengenomen. Zo doende is tevens op de zienswijzen van beide andere families gereageerd.

reactie op de zienswijzen

Ad 1. en 6.

Stedenbouwkundig gezien, stellen de reclamanten, past de nieuwe woning niet. Zij halen tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan aan: "Het betreffende gedeelte van de Hanepoel is één van de meest karakteristieke plekken in de Haarlemmermeer. De straat heeft een groene en landelijke uitstraling door de ruime voor- en zijtuinen van respectievelijk minimaal 10 en 4 meter. Alle bestaande woningen in de Hanepoel zijn hier uitgevoerd in één laag met een vaak hoge kap."

In onze eerder verwoorde stedenbouwkundige analyse van de Hanepoel vermeldde wij dat het beeld van de Hanepoel wordt bepaald door met name vrijstaande woningen op ruime kavels en op ruime afstand van de weg.

In dit deel van de Hanepoel zijn er twee in het oog springende afwijkingen van dat karakteristieke beeld:

- a. de bestaande woning van de familie Homma aan de Hanepoel 174 wat betreft de diepte van de voortuin én
- b. de mogelijkheden die het bestemmingsplan als sinds 1991 aan de gehele Hanepoel biedt voor de maximale goot- en bouwhoogte.

Ad a.

De bestaande woning Hanepoel 174 is gesitueerd op een brede ondiepe kavel en staat daarom relatief dicht tegen de Hanepoel, met een voortuindiepte van 5 meter. Aan de westzijde van de Hanepoel is dit op zichzelf wel aanvaardbaar, omdat we hier de Bennebroekerdijk op de achtergrond aantreffen. De stedenbouwkundige context aan de westzijde van de Hanepoel is dan ook anders dan aan de oostzijde.



Wegens de ondiepte van het perceel is het logisch dat het bouwvlak voor de nieuwe woning vrij ver vooraan is geprojecteerd.

Het naar achteren schuiven van het voorgestelde bouwvlak is ook ongewenst, omdat dan een ongewenste beperking van het gebruik van de achtertuin ontstaat.

Het relatieve voordeel van een nieuwe woning in twee lagen met kap is voor de burens, dat het te bebouwen grondvlak relatief klein kan blijven. Voorts is het zo dat het bouwvlak ondieper is dan dat van alle omringende woningen. Als hier een volwaardige vrijstaande woning in één laag met kap zou worden ontworpen, zou onvermijdelijk het grondvlak veel groter worden. En die ingreep op de ruimtelijke karakteristiek is groter dan de mogelijkheden van het voorliggende wijzigingsplan. Zo'n situatie zou ook niet in het belang

van buurman Van der Aar zijn, omdat dan de nieuwe bebouwing op kortere afstand van zijn perceel zou komen.

Ad b.

De afweging van de zienswijzen is echter niet zuiver stedenbouwkundig, maar meer ruimtelijk-juridisch. Ondanks dat alle bestaande woningen hier uitgevoerd zijn in één laag met vaak een hoge kap, wat de reclamanten terecht constateren, bood het vorige bestemmingsplan 'Zwaanshoek', uit 1991, al de mogelijkheid om in twee lagen met kap te bouwen. Deze juridische mogelijkheid is in het nieuwe bestemmingsplan 'Zwaanshoek' overgenomen, om geen inbreuk te maken op verkregen rechten. Of deze maatvoering al of niet gewenst is, is daarom niet meer relevant. Het is een juridisch vaststaand feit geworden. In het kader van rechtsgelijkheid is het logisch dat een nieuw toe te voegen woning in dat gebied eenzelfde regeling krijgt.

Deze bepaling is voor geen enkele bewoner van de Hanepoel aanleiding geweest om een zienswijze in te dienen, niet in 2013 maar ook niet in het verleden. Ook heeft geen van de huidige reclamanten beroep ingesteld tegen het in 2013 vastgestelde 'Zwaanshoek'. Die (theoretische) kans om juridisch iets tegen de vastgestelde maatvoering van wijzigingsgebied 9 te ondernemen, is onbenut gebleven.

Eerder vermeldden wij dat iets zuidelijker ook bedrijfsbebouwing relatief dicht aan de straat staan; wij geven het de reclamanten toe dat die een grotere maat hebben tot de rijweg van de Hanepoel. (Hun vermelding dat die bedrijfsbebouwing op 1 km afstand staat, is overigens onjuist; de afstand tot het wijzigingsplan is tussen 225 en 370 meter.)

Ad 2.

Dat de bestemming Wonen in het wijzigingsplan anders ligt dan in 'moederplan' Zwaanshoek, levert geen strijd met dat moederplan op. De aanhef van het artikel over deze wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om "de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd toe te passen". Het kan juist zo zijn dat de grenzen van de mogelijke nieuwe bestemmingen anders komen te liggen.

In dit geval is wel gekeken naar de situering van bestaande bebouwing in het plangebied. Het bouwvlak is ongeveer op de positie van de bestaande garage op het perceel. Deze garage is als bestaande bebouwing te zien op de verbeelding van het wijzigingsplan.

Ad 3.

De reclamanten schrijven, dat "geen sprake [is] van de bouw van een woning op de gronden tussen Hanepoel 170 en 174". Zij denken dat wij percelen hebben bedoeld. Wij hebben echter de woningen met deze huisnummers bedoeld.

Ad 4.

De reclamanten stellen dat rekening moet worden gehouden met kabels en leidingen. In dit geval zijn kabels verlegd. Daarmee is rekening gehouden.

Ad 5.

Deze afweging gaat ook over de vraag in hoeverre de reclamanten last kunnen hebben van de mogelijkheden van het wijzigingsplan.

De familie Van der Aar woont pal zuidelijk van de locatie van het wijzigingsplan. Haar woning heeft aan de noordelijke zijkant, dus aan de zijde van het wijzigingsplan, de toegangsdeur,

daarnaast een klein raam en direct daarachter staat de garage. Men is er geheel niet georiënteerd op deze zijde van de woning. Daarom brengt het wijzigingsplan in de praktijk voor deze reclamant geen verlies van uitzicht teweeg.

De families Janzen en Nieuwkoop wonen aan de overzijde van de weg. Ten opzichte van de bestaande garage in het wijzigingsplangebied komt de voorzijde van het nieuwe bouwvlak 1,90 meter naar voren. Daardoor wordt de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de woningen van deze reclamanten 25 meter. Dat is een maat die ons geen reden geeft om te vrezen voor vermindering van hun uitzicht.

De reclamanten schrijven, dat op Hanepoel 170 zowel de lichtinval als het uitzicht worden belemmerd door de locatie van het bouwvlak en de daar toegestane bouwhoogte.

De gebruiksmogelijkheden van het perceel op nr. 170 worden niet onevenredig aangetast door locatie van het bouwvlak en bouwhoogte. Zoals hiervoor opgemerkt, ligt het perceel nr. 174 ligt direct ten noorden van nr. 170, hetgeen inhoudt dat er van schaduwwerking van de nieuwe bebouwing geen sprake kan zijn. Een beperking van het uitzicht kan slechts een gevolg zijn van een toenemende bouwhoogte, maar die bouwhoogte is al bepaald in het bestemmingsplan Zwaanshoek.

Ad 7.

Er is geen garantiestelling nodig. Verhaal van plankosten zal worden verdisconteerd in de legesheffing en invordering. Daarbij horen mogelijkheden die niet nopen tot een voorafgaande garantiestelling.

conclusies zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan. Er is ook geen andere reden om het plan gewijzigd vast te stellen. Daarom is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Procedure

Het vastgestelde plan wordt ter inzage gelegd. Na de terinzageligging 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.

Communicatie

Van de terinzagelegging van het vastgestelde plan en de mogelijkheid om beroep in te dienen, geven wij officieel kennis op de website www.officielebekendmakingen.nl. De aanvrager, de reclamanten en de dorpsraad stellen wij schriftelijk op de hoogte.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

- geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan, omdat het kostenverhaal niet aan de orde is;
- het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 2^e wijziging' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGzwh2ewijz-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, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit besluit;
- deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens hen,
de portefeuillehouder,

A. Elzakalai

Bijlage(n)
planstukken