

wijzigingsplan

∠waanshoek 4<sup>e</sup> wijziging

toelichting

augustus 2016



gemeente  
**Haarlemmermeer**

## Inhoudsopgave

|          |                                              |                                            |
|----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                        | <b>3</b>                                   |
| 1.1      | Aanleiding .....                             | 3                                          |
| 1.2      | Aard en doel .....                           | 3                                          |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplan .....              | 3                                          |
| 1.4      | Wijzigingsbevoegdheid .....                  | 4                                          |
| 1.5      | Planproces .....                             | 4                                          |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving van het plangebied .....</b> | <b>5</b>                                   |
| 2.1      | Ligging plangebied .....                     | 5                                          |
| 2.2      | Omschrijving plan .....                      | 5                                          |
| <b>3</b> | <b>Omgevingsaspecten .....</b>               | <b>6</b>                                   |
| 3.1      | Maximaal aantal woningen .....               | 6                                          |
| 3.2      | Maatvoering .....                            | 6                                          |
| 3.3      | Parkeerplaatsen.....                         | 6                                          |
| 3.4      | Gebruiksmogelijkheden omgeving .....         | 6                                          |
| 3.5      | Wateradvies .....                            | 6                                          |
| 3.6      | Bodemkwaliteit.....                          | 6                                          |
| 3.7      | Externe veiligheid .....                     | 7                                          |
| 3.8      | Luchtkwaliteit .....                         | 8                                          |
| 3.9      | Flora en fauna.....                          | 8                                          |
| <b>4</b> | <b>Juridische aspecten .....</b>             | <b>9</b>                                   |
| 4.1      | Algemeen.....                                | 9                                          |
| 4.2      | De regels .....                              | 9                                          |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                 | <b>11</b>                                  |
| 5.1      | Procedure .....                              | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....       | 11                                         |
| 5.3      | Economische uitvoerbaarheid .....            | 11                                         |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorafgaand aan de totstandkoming van het bestemmingsplan Zwaanshoek is duidelijk geworden dat de rechthebbende op het perceel Hanepoel 11 de wens heeft dit perceel voor het bouwen van woningen te laten benutten. De gemeenteraad heeft op 4 juli 2013 het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' vastgesteld. Toen was de vermelde wens nog niet voldoende geconcretiseerd om daarin het bouwen van woningen rechtstreeks mogelijk te maken. Toen is voor de tussenoplossing gekozen om de grond Agrarisch te bestemmen met de optie die bestemming zó te wijzigen dat er maximaal vier (burger)woningen mogelijk worden.

De aanvraagster van dit wijzigingsplan is mevrouw E. van Dongen, wonend Hanepoel 11 te Zwaanshoek.

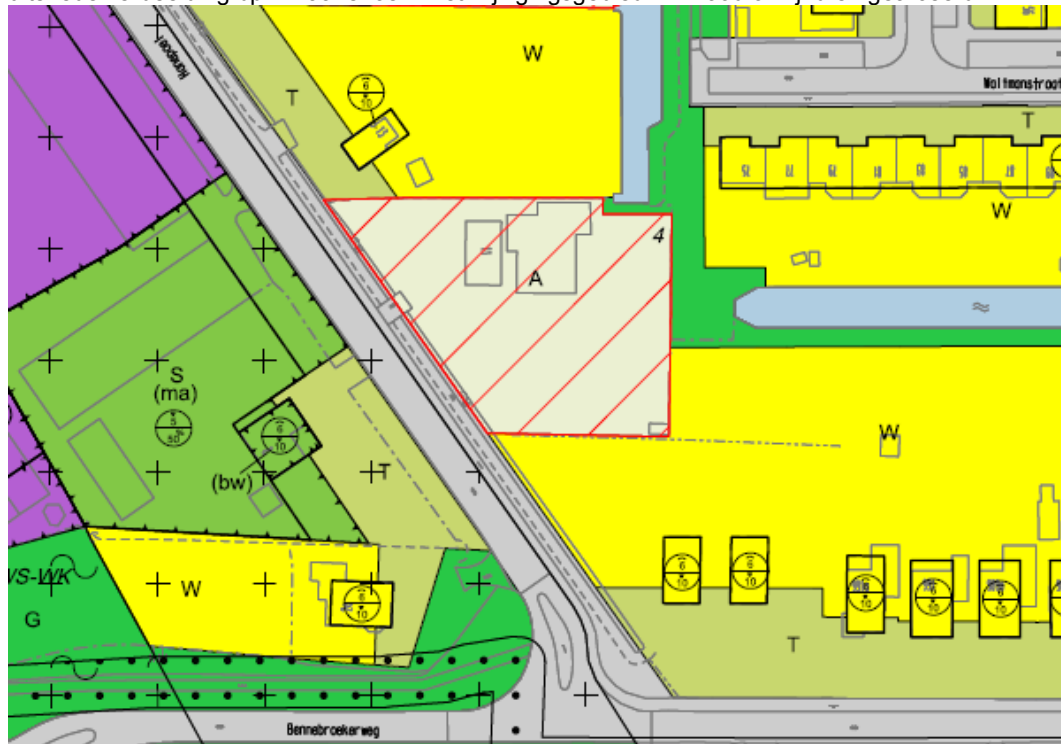
## 1.2 Aard en doel

Dit wijzigingsplan maakt de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk op het perceel Hanepoel 11.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het wijzigingsplangebied is sinds 7 mei 2014 het bestemmingsplan (bp) 'Zwaanshoek' onherroepelijk. De gronden zijn in 'Zwaanshoek' bestemd als Agrarisch. Tevens is het perceel aangemerkt als wijzigingsgebied 4.

uitsnede verbeelding bp 'Zwaanshoek' met wijzigingsgebied 4 in rood omlijnd en gearceerd



#### **1.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Zowel op de verbeelding als in de regels is voor Hanepoel 11 de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' opgenomen. In de regels gaat artikel 35 daarover. De tekst luidt als volgt.

“Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- i. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- j. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- k. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.”

In dit wijzigingsplan 'Zwaanshoek 4<sup>e</sup> wijziging' is gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. We gaan in hoofdstuk 3, Omgevingsaspecten, in op de afzonderlijke elementen van de geciteerde regels.

#### **1.5 Planproces**

##### Terinzagelegging ontwerp

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt na voorafgaande bekendmaking, langs elektronische weg. Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen belanghebbenden schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen over het plan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

##### Vaststelling en beroep

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging van het ontwerp neemt het college van B&W een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (het wijzigingsplan) kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **2 Beschrijving van het plangebied**

### **2.1 Ligging plangebied**

Het stedenbouwkundig beeld aan de Hanepoel wordt bepaald door:

- de omvang van de bebouwing en de percelen – het karakteristieke ruimtelijk beeld van de Hanepoel bestaat feitelijk uit woningen in één laag met kap op een ruime kavel; bijgebouwen, voor zover zichtbaar vanaf de straat, hebben vaak een kap;
- de verkavelingsvorm – die bestaat uit vrijstaande woningen, waarbij 2-onder-1-kapwoningen ook voorkomen;
- de profielopbouw van de Hanepoel zelf – de straat heeft een groene landelijke uitstraling door de ruime voor- en zijtuinen van respectievelijk minimaal 10 en 4 meter.

Juridisch is het een feit van belang dat het bestemmingsplan voor de kern Zwaanshoek dat de voorganger was van het nu geldende bestemmingsplan Zwaanshoek, een ruime maximale bouwhoogte mogelijk maakte. Daarom is die maatvoering overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan Zwaanshoek. Om dezelfde reden staat ook in de regels van diverse wijzigingsgebieden een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze juridische mogelijkheid is overgenomen om niet zomaar inbreuk te maken op verkregen rechten. Een stedenbouwkundige afweging of dit al of niet gewenst is, is daarom niet meer relevant.

### **2.2 Omschrijving plan**

Wij hebben ingestemd met het laatste voorstel van de aanvraagster voor de verkaveling. van het bouwvlak voor de nieuwe woningen, passend binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid. Het perceel van 2388 m<sup>2</sup> is verdeeld in drie nieuwe woonkavels; op elk daarvan wordt een vrijstaande woning gerealiseerd.

De drie nieuwe woningen voegen zich in de vorenstaande omschrijving van de Hanepoel. waarbij in dit geval de oriëntatierichting is gevolgd, gebaseerd op de oorspronkelijke polderverkaveling. Twee van de nieuwe woningen zijn aan de Hanepoel geprojecteerd als onderdeel van het bebouwingslint. De heersende voorgevelrooilijn wordt hierbij aangehouden. De derde woning staat er schuin achter. Daardoor ontstaat een beeld dat aansluit bij de ruimtelijke karakteristiek van de Hanepoel.

Alle drie de woonkavels worden ontsloten op de Hanepoel.

Elke kavel beschikt over twee eigen parkeerplaatsen met eventueel een garage.

## **3 Omgevingsaspecten**

In dit hoofdstuk behandelen wij alle elementen van de regels waaraan het wijzigingsplan moet voldoen volgens artikel 35 van de regels van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek'. Daarbij komen ook diverse omgevingsaspecten aan de orde.

### **3.1 Maximaal aantal woningen**

Artikel 35 onder a.: er zijn maximaal vier woningen toegestaan.

Het wijzigingsplan maakt op het perceel in totaal drie woningen mogelijk.

### **3.2 Maatvoering**

Artikel 35 onder b.: De goothoogte mag maximaal 6 meter zijn en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn.

Het wijzigingsplan regelt precies deze maxima.

### **3.3 Parkeerplaatsen**

Artikel 35 onder c. Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied.

Er is op het erf, in het wijzigingsgebied, voldoende ruimte voor parkeren beschikbaar.

### **3.4 Gebruiksmogelijkheden omgeving**

Artikel 35 onder d.: De gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied mogen niet onevenredig worden aangetast.

De nieuwe woning levert geen beperkingen op voor de omliggende percelen, zoals ze nu zijn bestemd.

### **3.5 Wateradvies**

Artikel 35 onder e. Er moet een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen zijn.

Met dit bestemmingsplan worden een woning en bestaande schuurruimte van ongeveer 300 m<sup>2</sup> vervangen door drie woningen met drie bouwvlakken van ieder ongeveer 100 m<sup>2</sup> en bij de woning behorende erfbouwning.

Het verschil tussen de bestaande verharde oppervlakte en de nieuwe is minder dan 500 m<sup>2</sup>.

Gezien de locatie, de geringe toename van verhard oppervlak (ruim minder dan de gehanteerde grens van 500 m<sup>2</sup>) en het verder ontbreken van belangen van Rijnland, is een formeel wateradvies niet nodig.

### **3.6 Bodemkwaliteit**

Artikel 35 onder f. Uit onderzoek naar de bodemkwaliteit moet blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies.

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Omdat dit wijzigingsplan uitgaat van gevoelige functies, namelijk wonen en tuinen, is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit.

Uit het rapport van 20 november 2012 van het verkennend bodemonderzoek van milieuadviesbureau IDDS, blijkt dat hier de status 'onverdachte locatie' van toepassing is. De bodemkwaliteit geeft dus geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

### **3.7 Externe veiligheid**

Artikel 35 onder g. Uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten zijn van invloed op de omgeving, doordat veiligheidsafstanden worden gesteld. Hierdoor is het van belang dat het ruimtelijk beleid en het externe-veiligheidsbeleid op elkaar worden afgestemd.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna het Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (hierna de circulaire) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe-veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

In het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Woningen zijn volgens eerdergenoemde circulaire kwetsbare objecten. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico hoeven derhalve in acht genomen te worden. Ook moet rekening gehouden worden met de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

In en in de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook vindt over de openbare wegen en over het water in de nabijheid geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

### 3.8 Luchtkwaliteit

Artikel 35 onder h. Uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseisen zijn per november 2007 onderdeel geworden van de Wet milieubeheer. In deze nieuwe wetgeving hoeven de plannen die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging, niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden. In het Besluit NIBM is als 'niet in betekende mate' een grens van 1% aangegeven. Bovendien heeft de minister in de regeling "niet in betekenende mate" (de Regeling NIBM) voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens geven. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten inrichtingen: emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen. Als een project binnen de grens van de Regeling NIBM valt, dat wil zeggen minder dan 1.500 woningen, dan is verdere toetsing aan de 1%- of 3%-grens en de grenswaarden niet nodig.

De ene nieuwe woning van het wijzigingsplan blijft ruimschoots onder deze grens. Het project kan daarom doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen en zonder dat verder onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het wijzigingsplan.

### 3.9 Flora en fauna

Artikel 35 onder i. Uit onderzoek moet blijken dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.

De bevindingen van de polderecoloog zijn de volgende. De bestaande situatie is een particuliere tuin met daarop een gebouw dat eruit ziet als goed onderhouden.

Wat betreft beschermde planten gaat het in de tuin om de mogelijkheid van de brede wespenorchis, maar erg waarschijnlijk is het niet dat die er voorkomt.

Wat betreft beschermde dieren kan het gaan om mussen, vleermuizen en zwaluwen. Wegens de aard en de staat van het aanwezige gebouw is de kans op vleermuizen en zwaluwen klein. Voor eventueel aanwezige mussen geldt de verplichting voor de rechthebbende op de grond, dat hij moet zorgen voor goede 'herhuisvesting' van dat gevogelte, in de vorm van voldoende mussenkasten.

Daarvoor zorgend, is er uit oogpunt van flora en fauna geen belemmering het wijzigingsplan vast te stellen.

Het element van artikel 35 onder j., de **economische uitvoerbaarheid**, wordt in hoofdstuk 5 behandeld.

## **4 Juridische aspecten**

### **4.1 Algemeen**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken in de juridische onderdelen van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk gaan wij daarop in.

In de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010.

Van toepassing zijn:

- de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening met de norm Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
- het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor dit plan zijn voorts de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is daarom opgesteld volgens de normen van de SVBP2012.

### **4.2 De regels**

Een wijzigingsplan is een plan dat een bepaald onderdeel van een bestemmingsplan wijzigt. In dit geval vormt 'Zwaanshoek 4<sup>e</sup> wijziging' een wijziging op 'Zwaanshoek'. Dat laatste wordt wel het moederplan genoemd. Een aantal regels van het moederplan zijn van toepassing op het wijzigingsplan. Die behoeven dan ook niet opname in de 'eigen' regels van het wijzigingsplan. Dat betreft bijvoorbeeld begrippen, de manier van meten, algemene regels, overgangs- en slotregels.

De bestemmingen die in het wijzigingsplan voorkomen, zijn 'Tuin' en 'Wonen'.

#### Tuin

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van de gebruikelijke aanbouwsels en hoge schuttingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Er is aangesloten bij de landelijke regeling zoals die staat in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voorkomt. Voorts geldt voor de tuin aan de straatzijde dat in zeer beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan, in de vorm van erkers.

#### Wonen

Achter de voortuin is het plangebied bestemd als 'Wonen', waarbij het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Zowel binnen als buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming 'Wonen', zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Primair is aangesloten bij de landelijke regeling zoals die staat in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning).

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Er zijn ter gelegenheid van de tervisielassing van het ontwerpwijzigingsplan geen zienswijzen binnengekomen.

Er is ook geen ambtshalve reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Aanvrager en dorpsraad zijn gedurende de procedure op de hoogte gesteld van de belangrijkste beslismomenten.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

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. Het nemen van zo'n besluit heeft de raad van Haarlemmermeer voor wijzigingsplannen gedelegeerd aan burgemeester en wethouders.

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 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.