



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan Zwaanshoek 1^e wijziging

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 24 juni 2014
Inlichtingen mr. Manon Veen (023 5676083)
Registratienummer 2014.0025616

Inleiding

Natuur en Wonen B.V. heeft op 16 september 2013 een verzoek ingediend om een woningbouwplan voor 20 woningen te realiseren op de gronden van het voormalige autosloopterrein achter Hanepoel 69 te Zwaanshoek.

Het woningbouwplan past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek'. Dit plan bevat echter wel een wijzigingsbevoegdheid die ons de mogelijkheid geeft de bestemming te wijzigen.

In dit besluit geven wij de relevante feiten weer, op basis waarvan wij tot het besluit zijn gekomen het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 1e wijziging' vast te stellen.



Plangebied

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' dat op 4 juli 2013 is vastgesteld. Hierin hebben de gronden waarop het woningbouwplan is geprojecteerd de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Recreatie'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een opslagterrein voor shadeauto's en de voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiegebied.

Het realiseren van woningbouw is in strijd met dit bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' heeft de locatie de nadere aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 1'. Op grond van artikel 31 van het bestemmingsplan in samenhang gelezen met artikel 3.6 Wro mag de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd worden in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen', de bestemming 'Recreatie' mag gewijzigd worden in de bestemming 'Verkeer'.

Bij het wijzigen van de bestemming dient op grond van artikel 31 aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. maximaal 20 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 11 meter, met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. het wijzigen van de bestemming Recreatie leidt tot een rijwegbreedte van maximaal 6 meter;
- e. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- f. een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- g. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- i. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- j. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- k. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- l. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Het wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

Het wijzigingsplan

In de toelichting van het wijzigingsplan is nader ingegaan op de aard en het doel van het verzoek om de bestemmingen te wijzigen. Met de uitwerking van dit 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 vormen. In hoofdstuk 5 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, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar/initiatiefnemer en onze gemeente, waarin tevens het verhaal van planschade is opgenomen (zie 2014.0027063). Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

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. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft daarnaast reeds ingestemd met het plan. Zodat er geen aanleiding was om het vooroverleg te voeren.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 27 maart 2014 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 28 maart 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Na vaststelling van het wijzigingsplan door ons college wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na de terinzagelegging 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.

In- en externe communicatie

Het woningbouwplan is besproken met de dorpsraad Zwaanshoek en door hen positief ontvangen.

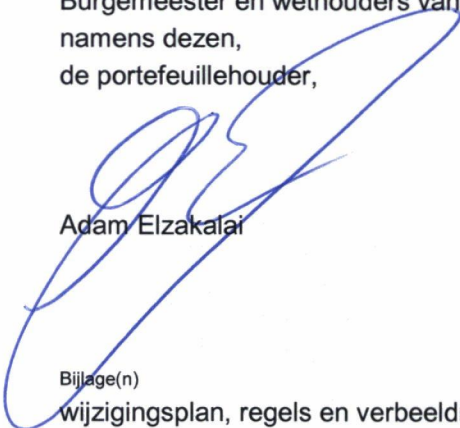
De aankondiging van het ter inzage leggen van het besluit om het wijzigingsplan vast te stellen en het plan zelf ter inzage te leggen, maken wij elektronisch bekend. De bekendmakingstekst komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Het ontwerpbesluit en het plan worden tijdens de periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat laatste gebeurt tevens op de gemeentelijke website. De aanvrager van het plan en de dorpsraad Zwaanshoek krijgen bericht van de terinzagelegging.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 1^e wijziging', omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd;
2. het wijzigingsplan 'Zwaanshoek 1^e wijziging met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGzwhzwaans1ewijz-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, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in deze nota;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



Adam Elzakalai

Bijlage(n)
wijzigingsplan, regels en verbeelding