



gemeente
Haarlemmermeer

Raadsbesluit 2018.0062246

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Beinsdorp Hillegommerdijk 359**

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 9 oktober 2018
nummer 2018.0062246;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359';
2. het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359' met planidentificatie NL.IMRO0394.BPGbeihillegd359-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 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 en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
3. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2018.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

O. Hoes



gemeente
Haarlemmermeer



Gemeente Haarlemmerliede
en Spaarnwoude

Raadsvoorstel 2018.0062246

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Beinsdorp Hillegommerdijk 359**

Portefeuillehouder **Adam Elzakalai**
Steller **C. Mornout**
Collegevergadering **9 oktober 2018**
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359' voorziet in een actueel juridisch en planologisch kader voor de realisatie van zes vrijstaande woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 juni 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridisch en planologisch kader voor dit plangebied.

Wat mag het kosten?

Op grond van het onderdeel 'Grondexploitatie' van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze wet, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het verdient echter de voorkeur voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig. De anterieure overeenkomst is vastgesteld in de collegevergadering van 9 oktober 2018.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.



Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel 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.

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een ruimtelijk plan in het kader van de wet Algemene regels herindeling (Arhi) betreft.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359';
2. het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359' met planidentificatie NL.IMRO0394.BPGbeihillegd359-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening 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 het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
3. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359' voorziet in een actueel juridisch en planologisch kader voor de realisatie van zes vrijstaande woningen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridisch en planologisch kader voor dit plangebied.

Doel en inhoud van het bestemmingsplan

De planlocatie is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Hillegommerdijk. De agrarische bebouwing op het terrein wordt al geruime tijd niet meer gebruikt. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk deze locatie te transformeren tot een kleinschalig 'woonerf' met zes vrijstaande woningen.

Het plangebied ligt in de oksel van de Hillegommerdijk in Beinsdorp aansluitend aan de noordelijke dorpsrand. Het ligt in het verlengde van de brug over de Ringvaart naar Hillegom en de Meerlaan.

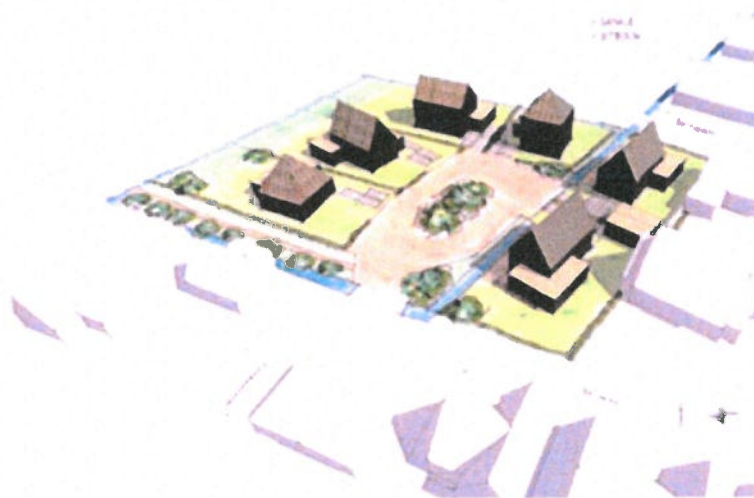


luchtfoto

Stedenbouwkundige inrichting

De woningen zijn in een losse setting gegroepeerd rondom en ontsloten op een centraal erf, waarmee een eigentijdse vertaling van de historische ruimtelijke opzet plaatsvindt. Het centrale erf heeft de functie van ontsluitings- en gezamenlijk verblijfsgebied. De kavels variëren in omvang tussen 385m² en 665m². De woningen zullen in omvang en vormgeving aansluiten bij de structuur van het agrarische erf.

Er worden vijf verschillende woningtypen gecreëerd die associëren met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. De woningen worden voorzien van een stolp-kap of een zadeldak.



Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Enzo architectuur & interieur)

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Eke woonkavel biedt genoeg ruimte voor zeker drie parkeerplaatsen en op het gezamenlijk erf kan het parkeren voor bezoekers worden opgevangen. Het centrale erf krijgt een openbare status. Het terrein zal voor autoverkeer ontsloten worden via de Rietkraag en niet langer op de Hillegommerdijk. Zo zullen er geen extra verkeersbewegingen komen op de aansluiting met de Hillegommerdijk. De inritsituatie en de bestaande inrichting zullen, door de ontwikkelaar, daar op aangepast worden, waarbij ook de situatie voor fietsverkeer goed aandacht zal krijgen.

Duurzame verstedelijking

De landelijke en provinciale regelgeving stuurt aan op duurzame verstedelijking. Dat houdt in dat bij verstedelijking moet worden voorzien in een behoefte en dat bij voorkeur wordt gebouwd in bestaand bebouwd gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat dit plan voorziet in de behoefte aan woningen in het groen-kleinstedelijke woonmilieu.

In de 'uitgangspunten binnenstedelijke nieuwbouw en transformatie', vastgesteld door ons college op 11 juli 2017 (2017.0035508) is geregeld dat er alleen bij relatief kleine projecten vrijheid voor de ontwikkelaar bestaat om het woningbouwprogramma zelf in te vullen. Het gaat dan om projecten van 30 of minder woningen.

Voor deze locatie is er dus sprake van programmatische vrijheid. Er worden hier zes vrijstaande vrije sectorwoningen en geen sociale huurwoningen toegevoegd.

De locatie Hillegommerdijk 359 valt binnen het bestaand stedelijk gebied van Beinsdorp. Er is sprake van herstructurering. Voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt woningbouw aansluitend op reeds bestaande woonbebouwing. Hiermee wordt aangesloten bij het streven naar stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied.

Milieu- en externe veiligheidseffecten

Er is naar verschillende aspecten zoals geluid, flora en fauna, externe veiligheid onderzoek gedaan. Uit deze onderzoeken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ten aanzien van het bodemonderzoek is het volgende te melden.

Bij het verkennend bodemonderzoek in 2014 zijn maximaal lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetoond. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Tijdens een maaiveldinspectie zijn vijf types asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone en de ondergrond is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Begin 2018 heeft een nieuwe inspectie van de locatie plaatsgevonden, waaruit blijkt dat na uitvoering van het bodemonderzoek in 2014 geen bedrijfsmatige potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Derhalve is de actualiteit van het bodemonderzoek uit 2014 nog voldoende.

Het aangetroffen asbest dient tijdens de sloopwerkzaamheden op een adequate manier te worden gesaneerd voordat de bouwwerkzaamheden gestart kunnen worden. Dit staat echter het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

Communicatie en Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 14 juni 2018 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 15 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Gedurende die periode van zes weken kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Als tegen het bestemmingsplan 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.

Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening

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

drs. Carel Brugman

de burgemeester,

Onno Hoes

Bijlage(n):

- bestemmingsplan 'Beinsdorp Hillegommerdijk 359'

