



gemeente  
**Haarlemmermeer**

## **Raadsbesluit 2018.0027876**

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327'**

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 22 mei 2018  
nummer 2018.0027876;

### **besluit:**

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327', omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. de tekst van artikel 8.2.1. sub e van artikel 'Wonen' van de planregels ambtshalve te wijzigen in "binnen en buiten bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd";
3. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 3121-1327' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvhoofdweg1327-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 (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit voorstel;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juli 2018.

De plaatsvervangend griffier,

H.A. Martin, MA

De voorzitter,

O. Hoes





## **Raadsvoorstel 2018.0027876**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai  
Steller C. Mornout  
Collegevergadering 22 mei 2018  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327' voorziet in een actueel juridisch en planologisch kader voor de realisatie van maximaal 30 woningen en het gebruik van de rijksmonumentale boerderij voor kleinschalige zorg.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Wel is er een kleine ambtshalve aanpassing van de regels nodig. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is het van belang dat er sprake is van uniformiteit tussen de bestemmingsplannen. Gebleken is dat artikel 8 (Wonen) niet helemaal in overeenstemming is met de gemeentelijke standaarden. Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd 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.

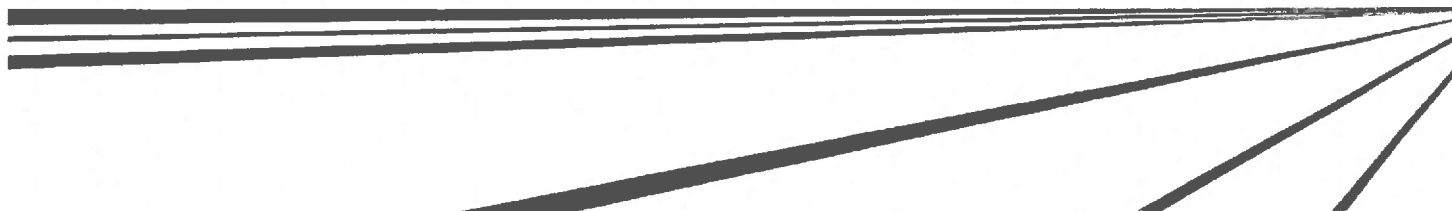
Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

#### ***Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?***

Dit plan helpt te voorzien in de woningbehoefte die in de Metropoolregio Amsterdam zowel op korte als op langere termijn groot is.

#### ***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.



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327'
Volgvel	2

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 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 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327', omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. de tekst van artikel 8.2.1. sub e van artikel 'Wonen' van de planregels ambtshalve te wijzigen in "binnen en buiten bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd";
3. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 3121-1327' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvhoofdweg1327-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 (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit voorstel;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

**3. Uitwerking**

***Wat willen we bereiken?***

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327' voorziet in een actueel juridisch en planologisch kader voor de realisatie van maximaal 30 woningen en het gebruik van de rijksmonumentale boerderij voor kleinschalige zorg.

***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***

Het nu voorliggende plan gaat uit van het realiseren van 28 tot 30 grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-één-kap, drie-onder-één-kap en vier-onder-één-kapwoningen met een landelijke uitstraling en het realiseren van kleinschalige zorg voor ouderen in de monumentale boerderij. Stadsherstel Amsterdam heeft de Margaretha's Hoeve aangekocht en

zal hier een zorgformule (de Herbergier) realiseren voor ongeveer 16 ouderen met geheugenproblemen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Iedere bewoner heeft een eigen kamer met toilet en wasgelegenheid.

Daarnaast is er een grote gemeenschappelijke leefruimte, met daarbij een keuken en verschillende voorzieningen.



*Ligging Margaretha's Hoeve*

#### *Stedenbouwkundige inrichting*

Het belangrijkste uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is het behoud en het versterken van de monumentale boerderij Margaretha's Hoeve. Daaruit volgt dat de nieuwbouw "te gast" is op het boerenerf en ondergeschikt aan de hoeve. De Margaretha's Hoeve zal duidelijk herkenbaar zijn als monumentale boerderij aan de Hoofdweg tussen de nieuwe bebouwing en de erfelementen. Het oorspronkelijke karakter van de boerderij zal worden gehandhaafd en de aanpassingen zullen onder toezicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gebeuren.

#### *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 onderbouwd dat er sprake is van een grote regionale woningbehoefte en dat er op lange termijn in de regio een behoorlijk tekort aan woningbouwcapaciteit zal zijn. Het voorgenomen plan voegt zowel woningen in het dure koopsegment (met name de twee-onder-één-kapwoningen) als rijwoningen voor de woonbehoefte van jonge huishoudens toe. Het plan voorziet hiermee in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

In de 'uitgangspunten binnenstedelijke nieuwbouw en transformatie', vastgesteld door ons 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.

Op grond van bovenstaande is er sprake van programmatische vrijheid. Er worden geen sociale huurwoningen toegevoegd.

De locatie Margaretha's Hoeve valt binnen het bestaand stedelijk gebied.

#### *Milieu- en externe veiligheidseffecten*

Er is naar verschillende aspecten zoals geluid, flora en fauna, externe veiligheid het benodigde onderzoek gedaan.

#### *Bodem*

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de bodem en in het grondwater. Dit is al in het oriënterend bodemonderzoek van 1 juli 2008 naar voren gekomen. Voor de bestemmingsplanprocedure is het feit dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging niet belemmerend. Er zal wel een sanering moeten plaatsvinden. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen kan pas verleend worden, als het saneringsplan is goedgekeurd.

#### *Flora en fauna*

Er worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot beschermde natuurgebieden.

Enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten kunnen op voorhand niet worden uitgesloten in het plangebied. Om uitsluitel te krijgen over de aan- en afwezigheid van deze soorten moet er nader soortgericht onderzoek worden uitgevoerd. Dit nadere onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd.

De uitkomsten van het nadere onderzoek staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Mochten één of meerdere soorten aanwezig zijn in het plangebied kan hiervoor ontheffing worden verkregen. Zo'n ontheffing is noodzakelijk om vervolgens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Er moet in ieder geval rekening worden gehouden met broedende vogels en de algemene zorgplicht moet worden nagestreefd. Ook is er een nestkast aanwezig waar door een torenvalk wordt gebroed. Deze nestkast moet worden verplaatst onder begeleiding van een deskundige.

#### *Geluid*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten aanzien van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op dertien woningen. De overschrijding is vanwege de wegen Hoofdweg Westzijde, Hoofdweg Oostzijde en N207. Hiervoor is een hogere grenswaarde nodig. Door het stellen van voorwaarden over geluidluwe gevels, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de woningbouwkavels te waarborgen. De procedure tot vaststelling van de hogere waarde loopt gelijk met die van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde Wet geluidhinder is op 6 maart 2018 door ons vastgesteld (2018.0009730) en heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels is het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarden in mandaat genomen.

Voor het overige zijn er geen bijzonderheden.

#### ***Communicatie en Procedure***

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 9 maart 2018 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 12 maart 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. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

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.

#### ***Ambtshalve wijziging***

Voorgesteld wordt om artikel 8.2.1. sub e van d planregels te wijzigen in: "binnen en buiten bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd". Deze wijziging is conform de gemeentelijke standaardregels die wij hanteren vanwege de uniformiteit bij bestemmingsplannen. Abusievelijk is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet goed overgenomen. De uniformiteit van bestemmingsplannen is belangrijk in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van bijbehorende bouwwerken naast de woningen waarbij de schuine kap van de woning doorloopt in het naastgelegen bouwwerk. De bouwvlakken zijn direct om de woningen gelegd. Zonder deze aanpassing van de planregels kan deze gewenste stedenbouwkundige opzet van een boerderij op een boerenerf niet worden gerealiseerd.

#### ***Wat mag het kosten?***

Artikel 6.12 lid 1 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. Het verdient de voorkeur voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal.

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.

**Overige relevante informatie**

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels is het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarden in mandaat genomen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde besluit hogere grenswaarden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging zijn het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 wel in werking direct na de beroepstermijn.

**4. Ondertekening**

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

drs. Garel Brugman

de burgemeester,

Onno Hoes

Bijlagen:

- Planstukken bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Margaretha's Hoeve Hoofdweg 1321-1327'