

Hillegommerdijk 356B, Beinsdorp



Gemeente Haarlemmermeer
projectnummer 18_0
versie Ontwerp
datum 23 februari 2018

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Inleiding..... | 4 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 4 |
| 1.2 | Ligging plangebied..... | 4 |
| 1.3 | Geldend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 | Leeswijzer | 6 |
| 2 | Het project..... | 7 |
| 2.1 | Bestaande situatie | 7 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 8 |
| 3 | Beleid | 10 |
| 3.1 | Inleiding..... | 10 |
| 3.2 | Rijksbeleid..... | 10 |
| 3.2.1 | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)..... | 10 |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking..... | 10 |
| 3.3 | Provinciaal beleid | 11 |
| 3.3.1 | Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening..... | 11 |
| 3.3.2 | Provinciale woonvisie 2010-2020 | 11 |
| 3.4 | Regionaal beleid | 12 |
| 3.4.1 | Regionaal Actieprogramma 2016 t/m 2020 | 12 |
| 3.5 | Gemeentelijk beleid | 13 |
| 3.5.1 | Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 | 13 |
| 3.5.2 | Woonvisie Haarlemmermeer 2012 – 2015 | 13 |
| 4 | Milieu- en omgevingsaspecten | 14 |
| 4.1 | Cultuurhistorie en archeologie | 14 |
| 4.2 | Bodemkwaliteit | 15 |
| 4.3 | Water..... | 15 |
| 4.4 | Flora- en fauna..... | 17 |
| 4.5 | Bedrijven en Milieuzonering..... | 17 |
| 4.6 | Verkeer en parkeren | 18 |
| 4.7 | Geluid..... | 18 |
| 4.8 | Luchtkwaliteit..... | 18 |
| 4.9 | Externe veiligheid..... | 19 |
| 4.10 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling..... | 20 |
| 4.11 | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten | 21 |
| 5 | Juridische planbeschrijving | 22 |
| 5.1 | Algemeen..... | 22 |
| 5.2 | Verbeelding..... | 22 |
| 5.3 | Planregels | 22 |
| 6 | Financiële uitvoerbaarheid..... | 24 |
| 7 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 25 |
| 7.1 | Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid | 25 |
| 7.2 | Procedure wijzigingsplan | 26 |
| 7.3 | Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro..... | 26 |

| | |
|-----------------------------------------------|----|
| REGELS | 27 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 28 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 29 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels..... | 34 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 35 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing aan de Hillegommerdijk 356B te slopen en hier twee grondgebonden woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap terug te bouwen. In het bestemmingsplan 'Beinsdorp' heeft de locatie de bestemming Wonen en Tuin waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de realisatie van een dubbel woonhuis.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het woningbouwplan planologisch worden mogelijk gemaakt. Hiervoor is het onderhavige wijzigingsplan nodig. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Beinsdorp' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen binnen de dorpskern van Beinsdorp, nabij de brug over de ringvaart. Zie afbeelding 1.1.



Afbeelding 1: Luchtfoto met ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Beinsdorp, zoals het op 13 april 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak aanwezig ter plaatse van de aanwezige woning. Voor een groot deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ten behoeve van de bescherming van de nabijgelegen waterkering.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Beinsdorp' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 27 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waar van Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- maximaal 2 grondgebonden woningen zijn toegestaan in de vorm van een twee-onder-een-kap-woning;
- de goothoogte maximaal 4 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- de voorgevelrooilijn ten opzichte van de weg minste 1 meter verder naar achter is gelegen dan de voorgevel(rooilijn) van de woning aan Rietkraag nummer 30;
- de rooilijn van het hoofgebouw op ten minste 2,5 meter uit de zijerfgrens ligt;
- de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

1.4 Leeswijzer

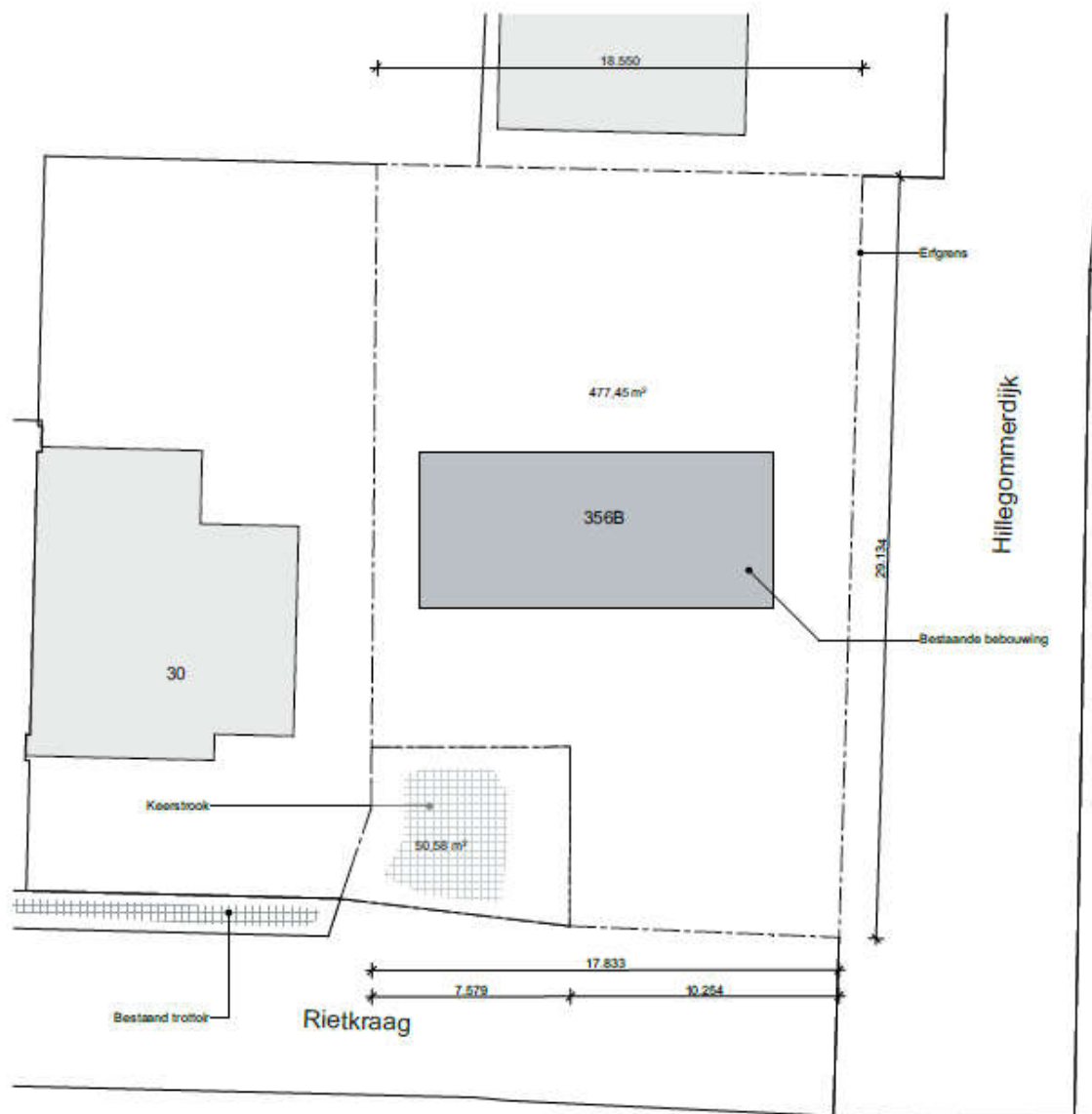
In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Beinsdorp heeft de structuur van een dijkdorp langs de ringvaart (Hillegommerdijk) met een haaks daarop staande lintbebouwing langs de Venneperweg tot aan de IJtocht. In de toekomst zal Beinsdorp als één van de dubbeldorpen langs de westelijke ringvaart worden uitgebreid met woningbouwlocaties aan de noord- en zuidzijde. Op dit moment is Beinsdorp nog een klein dorp.

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van een woning met tuin. Het betreft een oude, houten woning met uitsluitend een begane grondlaag. Het perceel is ruim 477 m² groot. In de zuidoosthoek van het perceel is een keerstrook aanwezig van ruim 50 m².



Afbeelding 2.1: Situatietekening bestaande situatie (Studio S3)



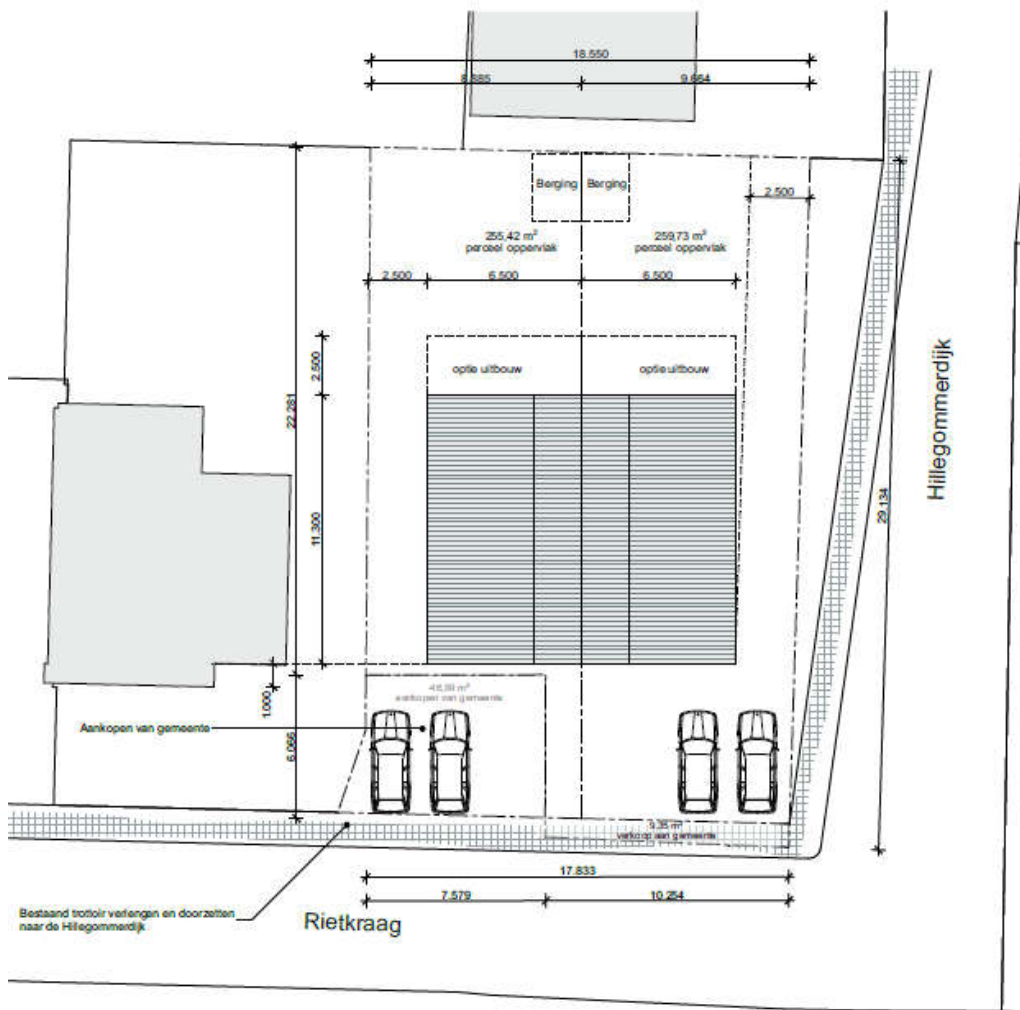
Afbeelding 2.2: Foto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Reeds in 2014 is in het verdeeloverleg door de gemeente Haarlemmermeer positief geadviseerd over de bouw van een dubbel woonhuis ter vervanging van de aanwezig woning in het plangebied. Omdat er ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Beinsdorp nog geen sprake was van een concreet bouwplan, is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (zie paragraaf 1.3).

Na sloop van de oude woning, zal een dubbel woonhuis op het perceel worden gerealiseerd. Door middel van grondaankoop en -verkoop met de gemeente, kan het bestaande trottoir langs de Rietkraag worden doorgezet naar de Hillegeommerdijk. Tevens ontstaat hierdoor ruimte om voor beide nieuwe kavels minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De nieuwe percelen zijn respectievelijk circa 255 en 260 m² groot.

In afbeelding 2.3 en 2.4 is een indruk gegeven van de nieuwe situatie.



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie (Studio S3)



Afbeelding 2.4: Aanzichten (Studio S3)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrap' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een force reductie in bebouwd oppervlak.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt dan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte is aan extra woningen in dit gebied (zie paragraaf 3.4.1). De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

In artikel 5A van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

- van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij een verouderde woning wordt gesloopt en twee kwalitatief hoogstaande woningen in de vorm van een twee-onder-één-kaptype zal worden teruggebouwd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma 2016 t/m 2020

De provincie Noord-Holland wil er aan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Al langere tijd werken gemeenten in de Stadsregio Amsterdam met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Betekenis voor het project

De gemeente Haarlemmermeer is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) van de Stadsregio Amsterdam opgenomen. Het RAP is vastgesteld door B&W van de gemeente Haarlemmermeer op 29 november 2016.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Voor de deelregio Amstel-Meerlanden, waar de gemeente Haarlemmermeer onder valt, is een opgave genoemd van 13.650 woningen in de periode 2016-2020. Dit komt neer op ca. 2.730 woningen per jaar.

De woningbehoefte is zo groot in deze regio, dat de kwalitatieve woningvraag zich in alle segmenten bevindt, zowel eengezins- als meergezinswoningen, met een suburbaan of een stedelijk woonmilieu. Er is bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte aan plancapaciteit in alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu. Het grootste tekort doet zich voor in betaalbaar aanbod, zowel in de koop als de huursector. Dat komt doordat in de bestaande harde plancapaciteit vooral het hogere segment bediend wordt.

Het onderhavige plan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is vastgesteld in 2012. Hierin wordt ingegaan op structurende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen. Ook over de wijze waarop wordt ontwikkeld en het centraal stellen van de mens in dit ontwikkelproces worden belangrijke uitspraken gedaan. Het accent ligt hierbij op Sociale Duurzaamheid en Ruimtelijke Kwaliteit.

De Structuurvisie is een ruimtelijk instrument. De keuze is gemaakt om het denken in structuren veel meer dan tot nu toe te laten leiden door de behoeften van mensen. Voor de bewoners van nu maar ook voor de inwoners van de toekomst. Duurzaamheid is hierbij eerder een wijze van denken en een ontwerpprincipe voor ontwikkelingen dan een programmatisch thema. Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een kader, waarmee Haarlemmermeer:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

Betekenis voor het project

De structuurvisie geeft als woningbouwopgave een programma van 15.000 woningen, waarvan minimaal 5.000 in de bestaande bebouwde omgeving. In de Structuurvisie Haarlemmermeer zijn voor Beinsdorp geen specifieke onderdelen benoemd.

3.5.2 *Woonvisie Haarlemmermeer 2012 – 2015*

Met de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 heeft de gemeente kaders vastgesteld voor nieuwe woningbouw, investeringen voor (sociaal) duurzame wijken en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad met aandacht voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen of een specifieke huisvestingsvraag door ziekte of ouderdom.

De centrale doelstelling van de Woonvisie luidt als volgt: “Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk”.

De woningmarkt is geen lokale aangelegenheid: regionale samenwerking is nodig voor het maken van woningbouwafspraken met buurgemeenten. Haarlemmermeer is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In het kader van deze Metropoolregio worden verstedelijkingsafspraken gemaakt. Dit is van belang omdat er een nauwe relatie bestaat tussen de regionale woningmarkt en het op peil houden van de concurrentiepositie van de MRA.

In 2009 zijn door de Metropoolregio Amsterdam, de provincie Noord-Holland en het Rijk verstedelijkingsafspraken gemaakt voor de periode 2010-2020. Een groot deel van de woningbouwopgave heeft betrekking op de Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Haarlemmermeer. De verstedelijkingsafspraken zijn nader uitgewerkt in het RAP (zie paragraaf 3.4.1).

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij een verouderde woning wordt gesloopt en twee kwalitatief hoogstaande woningen in de vorm van een twee-onder-één-kaptypen zal worden teruggebouwd, is passend binnen de doelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

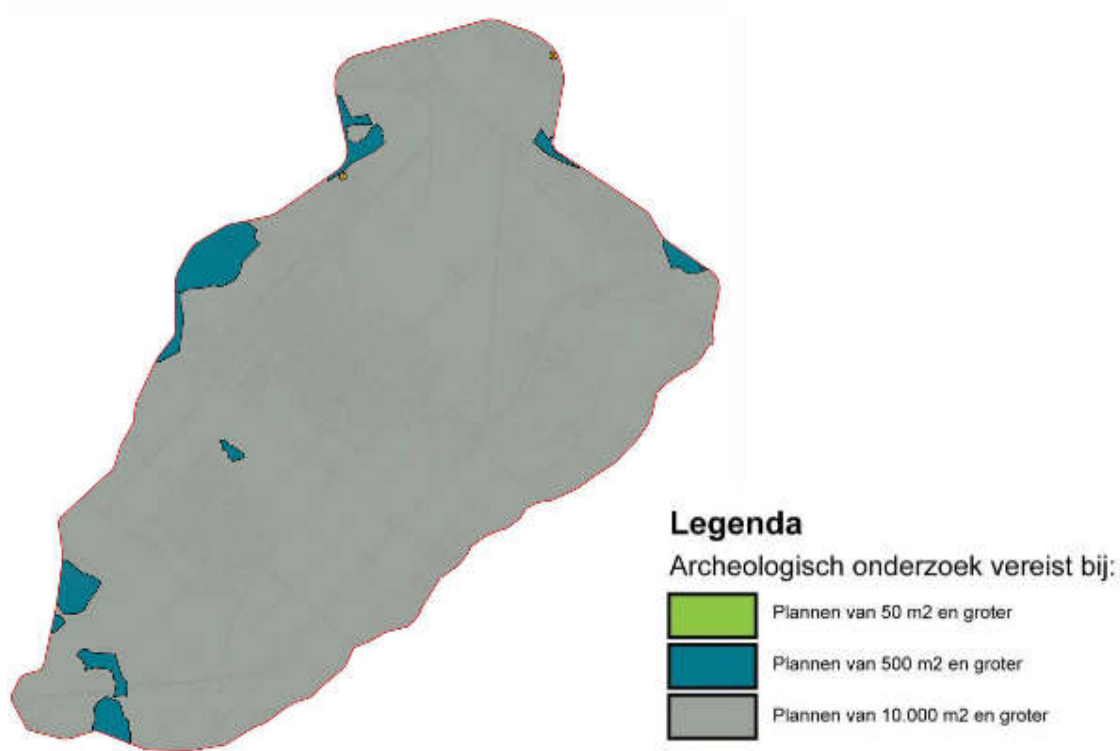
De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

De gemeente Haarlemmermeer heeft eigen archeologiebeleid: Erfgoed op de kaart. In de Haarlemmermeer bestaat een geringe verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat Neolithicum. De afzettingen uit deze periode, oeverwallen en kreekkruggen, liggen dicht aan het oppervlak en op veel plaatsen zijn de welvingen van deze afzettingen in het huidige landschap zichtbaar. Veel vondsten uit deze periode zijn er niet bekend.

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden komen niet voor in de Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. De archeologische verwachting is voor het grootste deel in de Haarlemmermeer vrij laag, zodat alleen bij grootschalige ontwikkelingen de noodzaak bestaat nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Betekenis voor het project

In het plangebied zijn geen (rijks)monumenten aanwezig. Ook zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden aanwezig. Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische onderzoeksplicht bij plannen van 10.000 m² en groter (zie afbeelding 3.1). De ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige grote verstoring dat een archeologisch onderzoek nodig is. Er is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en archeologie, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan.

Gelet op het voormalige gebruik van de locatie is er geen aanleiding om ter plaatse bodemverontreiniging te verwachten. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er

zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Rijnland in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl. Hierbij is door Rijnland aangegeven dat het hoogheemraadschap een waterbelang heeft bij het plan in verband met de nabijgelegen waterkering. Het onderhavige wijzigingsplan is ter goedkeuring voorgelegd aan Rijnland.

Waterkering

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd binnen de beschermingszone van de nabijgelegen regionale waterkering en deels binnen het profiel van vrije ruimte. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op de locatie van de te slopen woning. Het plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voor goedkeuring.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Leggerkaart Rijnland

Waterkwantiteit

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak binnen het plangebied slechts beperkt toe. De door Rijnland gehanteerde compensatienorm van 500 m² wordt niet overschreden. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het water van de bebouwing en omliggende verhardingen kan rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater danwel infiltreren in de grond. Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Conform de bestaande woning, zal na planrealisatie het afvalwater worden geloosd op het aanwezige rioolstelsel. Gelet op het feit dat slechts één woning wordt toegevoegd, is het extra afvalwater zeer beperkt en zal dit niet leiden tot knelpunten met betrekking tot de capaciteit van het rioolstelsel.

4.4 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Door Bureau Aandacht Natuur is een ecologische quickscan uitgevoerd². De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. Zowel het NNN als Natura 2000 gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het plangebied.

Soortenbescherming

Het dubbelwoonhuis wordt gebouwd op gronden die thans in gebruik zijn als woning met tuin. De te slopen woning betreft een houten woning met bitumen dak. De tuin bestaat momenteel uit kort gemaaid gras, struiken en enkele bomen. Zowel de woning als de te kappen bomen bevatten geen geschikte holtes, kieren of scheuren die als vaste verblijfplaats kunnen dienen voor vleermuizen. Daarnaast zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels in de bomen aanwezig. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

Betekenis voor het project

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de weg aan de Hillegommerdijk 359, is een (voormalig) agrarisch bedrijf aanwezig. In het bestemmingsplan is een agrarisch bouwvlak van 0,75 hectare voor dit bedrijf opgenomen. In het document Gebiedsontwikkelingen en beheermaatregelen (gemeente Haarlemmermeer, januari 2018) is aangegeven dat op deze locatie 8 vrije sector woningen zijn voorzien ter compensatie van de te slopen bedrijfsbebouwing. Tevens maken de gronden onderdeel uit van deelplan C van het project Parels aan de Ringvaart, waarbij zowel woningbouw ten noorden als zuiden van Beinsdorp is voorzien. Omdat de gronden van Hillegommerdijk 359 nu nog agrarisch bestemd zijn, is hieronder ingegaan op de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw binnen het plangebied Hillegommerdijk 356B.

Aan zowel de west- als zuidzijde van Hillegommerdijk 359 zijn woningen aanwezig. De bedrijfsvoering en eventuele uitbreidingen op het perceel worden reeds beperkt door deze woningen. De voorgenomen woningbouw op het perceel Hillegommerdijk 356B leidt niet tot een extra beperking.

² Quickscan Wet Natuurbescherming Herinrichting Hogenweg 1 te Schoorl, Bureau Aandacht Natuur, 2 maart 2017

In de huidige situatie zijn geen klachten bekend over hinder van activiteiten op het perceel Hillegommerdijk 359. Gelet op het feit dat binnen het plangebied reeds een woning aanwezig is, in de huidige situatie geen sprake is van onaanvaardbare hinder, de activiteiten op het perceel reeds beperkt worden door andere nabijgelegen woningen en het feit dat transformatie naar woningen is voorzien op het perceel, wordt geconcludeerd dat er vanuit kan worden gegaan dat binnen het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat..

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De ontsluiting van het perceel zal conform de huidige situatie via de Rietkraag plaatsvinden. Het bestaande trottoir wordt langs het perceel doorgezet naar de Hillegommerdijk. Hiertoe wordt 9,35 m² grond verkocht aan de gemeente.

Voor beide woningen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Met grondaankoop van de gemeente kan op beide percelen voldoende ruimte worden gecreëerd om minimaal 2 parkeerplaatsen te realiseren.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De Hillegommerdijk en Rietkraag kennen beide een maximum snelheid van 30km/h. Wegen met een maximum snelheid van 30km/h hebben volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone. Dit betekent dat het wettelijk niet noodzakelijk is om de geluidbelasting als gevolg van deze wegen te toetsen. De Meerlaan kent na de brug (Hillegom) een maximum snelheid van 50 km/h.

De noodzaak van een akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder volgt enkel vanuit het deel van de Meerlaan waar een snelheidsregime van 50 km/h geldt. Gelet op de afstand tot het plangebied (ruim 100m), het feit dat de maximum snelheid slechts 50km/h is en de afscherpende werking van de aanwezige bebouwing ten westen van het plangebied, kan echter op voorhand geconcludeerd worden dat het verkeer aldaar niet zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente beschikt over geluidkaarten maar als gevolg van de schaal van deze kaarten is hier moeilijk een conclusie uit te trekken. Op dit punt is nadere afstemming met de gemeente noodzakelijk. Dit geldt ook voor eventueel benodigde berekeningen ten behoeve van de maximale binnenwaarde in het kader van het Bouwbesluit.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' ver-

slechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.
-

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is bekeken of in de huidige situatie voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) en de NSL monitoringstool van de rijksoverheid (www.nsl-monitoring.nl). Voor de concentraties van maatgevende stoffen geldt dat deze ruim onder de grenswaarden blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Een aanwezige propaantank bevindt zich op circa 350 meter van het plangebied en is hier niet van invloed op. Buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Risicokaart

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectnaam | Hillegommerdijk 356B |
| Kenmerken van de projecten | |
| Omvang van het project (relatie met drempel D lijst) | D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 2 woningen, waarbij 1 woning wordt gesloopt. |
| Cumulatie met andere projecten | Geen |
| Gebruik natuurlijke hulpbronnen | Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond). |
| Productie afvalstoffen | Enkel relevant tijdens de bouw |
| Verontreiniging en hinder | Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten. |
| Risico voor ongevallen | Nee |
| Plaats van de projecten | |
| Bestaande grondgebruik | Woning met tuin |
| Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied | Geen |
| Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang. | Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. |
| Kenmerken van het potentiële effect | |
| Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking) | Lokaal |
| Grensoverschrijdend karakter | Nee |
| Orde van grootte en complexiteit effect | Nee |
| Waarschijnlijkheid effect | Geen |
| Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect | Geen |
| CONCLUSIE | De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. |

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan Beinsdorp bepaald dat de bestemmingen ter plaatse van Hillegommerdijk 356B mogen worden gewijzigd. In het bestemmingsplan zijn hier kaderstellende regels voor gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 27 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van een dubbel woonhuis.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan Beinsdorp. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Beinsdorp. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Tuin
- Wonen
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan'

en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Beinsdorp.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Tuin

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van bijbehorende bouwwerken en hoge erfafscheidingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Bouwen is uitsluitend mogelijk in de vorm van erkers.

- Artikel 3: Wonen

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Er zijn twee woningen toegestaan in de vorm van een twee-onder-één-kap met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 10 meter. De woningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd.

- Artikel 4: Waterstaat - Waterkering

Conform het nu geldende bestemmingsplan gelden er specifieke regels ter bescherming van de nabijgelegen regionale waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 5: Van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan Beinsdorp

In dit artikel is opgenomen welke artikelen uit het moederplan, bestemmingsplan Buitengebied Zijpe, van toepassing zijn en blijven op dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 6: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het wijzigingsplan.

- Artikel 7: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan Beinsdorp zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een dubbel woonhuis. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

| Voorwaarde | Toelichting Hogenweg 1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maximaal 2 grondgebonden woningen zijn toegestaan in de vorm van een twee-onder-een-kap-woning. | Hier wordt aan voldaan (zie paragraaf 2.2). |
| Voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied. | Hier wordt aan voldaan (zie paragraaf 2.2). |
| De voorgevelrooilijn ten opzichte van de weg minste 1 meter verder naar achter is gelegen dan de voorgevel(rooilijn) van de woning aan Rietkraag nummer 30. | Hier wordt aan voldaan (zie paragraaf 2.2). |
| De rooilijn van het hoofgebouw op ten minste 2,5 meter uit de zijerfgrens ligt. | Hier wordt aan voldaan (zie paragraaf 2.2). |
| De gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast. | Hier wordt aan voldaan (zie paragraaf 4.5). |
| Een positief advies van de waterbeheerder verkregen is. | Het onderhavige wijzigingsplan is in verband met de nabijgelegen regionale waterkering, ter goedkeuring voorgelegd aan Rijnland (zie paragraaf 4.1). |
| Uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies; | Gelet op het voormalige gebruik van de locatie is er geen aanleiding om ter plaatse bodemverontreiniging te verwachten. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nog een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. (zie paragraaf 4.2). |
| Uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid; | Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid (zie paragraaf 4.9). |
| Uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid; | Er worden voor het plan geen belemmeringen verwacht op het gebied van geluid (zie paragraaf 4.7). Nadere afstemming met de gemeente over geluidkaarten/intensiteiten is noodzakelijk. |
| Uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit; | Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van luchtkwaliteit (zie paragraaf 4.8). |
| Uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving; | Er worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. (zie paragraaf 4.4). |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| De economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is. | Hier wordt aan voldaan (zie hoofdstuk 6). |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|

7.2 Procedure wijzigingsplan

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Hieronder worden de procedure stapsgewijs toegelicht.

Het concept ontwerp wijzigingsplan wordt voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap, provincie en andere diensten die betrokken zijn bij dit plan. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Na het vooroverleg en eventuele aanpassingen wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging, de termijn hiervan bedraagt 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van Bergen omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en de diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn.

In het kader van het vooroverleg wordt aan de besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Hillegommerdijk 356B met identificatienummer NL.IMRO.0394.WPG####-B001 van de gemeente Haarlemmermeer.

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Voor de overige begrippen is artikel 1 van het bestemmingsplan Beinsdorp van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Tuin

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

met de daarbij behorende

- b. Terreinverhardingen;
- c. Bouwwerken, met uitzondering van carports.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

2.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan 3 meter.

2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande of vergunde aantal woningen binnen het bouwvlak, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met (de) daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte toegestaan;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- e. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan bijbehorende bouwwerken, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 2, genoemde situaties dit toelaten;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet zijn meer dan 1 meter, of niet meer dan 2 meter indien gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het achtererfgebied, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties, dit toelaten.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroting bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

3.3.2 Voorwaarden

Voor de in 3.3.1 genoemde afwijkingen kan slechts vergunning worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis-verbonden beroepen

Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

3.4.2 Strijdig gebruik

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat- Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. dijken en kaden;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

4.3.2 Voorwaarden

De in 4.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 4.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Beinsdorp

Het bepaalde in de volgende hoofdstukken en artikelen van het bestemmingsplan Beinsdorp is onverkort van toepassing op het 'Wijzigingsplan Hillegommerdijk 356B, Beinsdorp'.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Alle artikelen, met uitzondering van:

- Begripsbepalingen artikel 1.1: plan;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Alle artikelen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Hillegommerdijk 356B, Beinsdorp'.