



gemeente  
**Haarlemmermeer**



Gemeente Haarlemmerliede  
en Spaarnwoude

## Nota van B&W

Onderwerp **M.e.r.-beoordelingsbeslissing en vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zwaanshoek Hanepoel 154-170**

Portefeuillehouder **Adam Elzakalai**  
Collegevergadering **11 september 2018**  
Inlichtingen **R. van Engeland (+31235673589)**  
Registratienummer **2018.0058138**

### Samenvatting

Met deze nota besluiten wij dat bij de voorbereiding van de besluiten voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het vaststellen van het bestemmingsplan voor het realiseren van 20 woningen en het omzetten van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen in Zwaanshoek geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Met deze nota stellen wij ook het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaanshoek Hanepoel 154-170' vast.

Over het bestemmingsplan voerden wij wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat leidde niet tot aanpassingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan uitgezonderd aanpassingen in de toelichting. De besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bereiden wij conform ons besluit van 3 juli 2018 (2018.0040624) gecoördineerd voor en ook de bekendmaking vindt gecoördineerd plaats. Na bekendmaking van de ontwerpbesluiten leggen wij het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning ter inzage. Iedereen kan dan een zienswijze over het plan indienen.

### Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de kern Zwaanshoek. Het gebied loopt vanaf het bedrijfsverzamelgebouw aan de Hanepoel tot aan het fietspad ten noorden van de woning aan de Hanepoel 174. De achterzijde van de percelen van de lintbebouwing aan de Bennebroekerdijk vormt de westgrens van het bestemmingsplan. De Hanepoel zelf vormt aan de oostkant voor het grootste deel van het bestemmingsplangebied de plangrens.



Ligging plangebied

#### **Besluit milieueffectrapport**

Het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning maken planologisch 20 nieuwbouwwoningen en het omzetten van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen in Zwaanshoek mogelijk. Deze ontwikkeling merken wij aan als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De omvang van de ontwikkeling ligt (ruim) onder de drempelwaarden die zijn benoemd in kolom 2 van die bijlage. Daarom dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd om te kunnen bepalen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uit te sluiten.

Er is een aanmeldingsnotitie aangeleverd door de initiatiefnemer. Die notitie gaat in op de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Op grond van het gestelde in de aanmeldingsnotitie concluderen wij dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

#### **Doel en inhoud bestemmingsplan**

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van 20 nieuwbouwwoningen en twee bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen. Er komen uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningtypes sluiten aan bij de woningtypologie aan de Hanepoel en de Bennebroekerdijk. Er komt een ontsluitingsweg op de Hanepoel en eveneens een langzaamverkeersroute vanaf de Bennebroekerdijk naar de nieuw te realiseren ontsluitingsweg. In het hart van het plangebied ontstaan een centrale groenplek en een watergang.

### **Goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat**

Door middel van onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de aspecten bodem, flora en fauna, archeologie en geluid en de mogelijke nadelige gevolgen voor het milieu is nader onderzoek uitgevoerd. Overige relevante aspecten zijn beschreven in de toelichting. Er zijn op grond hiervan geen belemmeringen bekend om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

### **Duurzaamheidseffecten**

De planvorming voor de voorgenomen ontwikkeling is al een aantal jaren geleden gestart. Op 6 februari 2018 stemden wij in met de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling (2018.0006810). Die overeenkomst vereist het aardgasvrij realiseren van de 20 nieuwe woningen niet. Omdat een anterieure overeenkomst juridische status heeft is het niet mogelijk om die eenzijdig op te zeggen of te wijzigen om op die manier te voldoen aan de intentieovereenkomst Aardgasvrije nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam. De initiatiefnemers realiseren de woningen niet aardgasvrij maar er is wel sprake van diverse duurzaamheidsmaatregelen zoals een warmteterugwinning-installatie, lage temperatuurverwarming en triple-glas, zodat nagenoeg energieneutrale woningen ontstaan.

### **Resultaten wettelijk vooroverleg**

Het voorontwerp is voor overleg aangeboden aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de gemeente Bloemendaal en de Veiligheidsregio Kennemerland. Daarnaast is de Stichting Dorpsraad Zwaanshoek in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Van het hoogheemraadschap en de dorpsraad is een inhoudelijke reactie ontvangen. Als gevolg van de reactie van het hoogheemraadschap is het bestemmingsplan gewijzigd. Er is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen ter bescherming van de deels binnen het plangebied gelegen beschermingszone. Ook is de waterparagraaf in de toelichting aangepast op de reactie van het hoogheemraadschap.

### **Middelen**

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 het eerste lid van artikel 6.12 bepaalt het tweede lid dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor het bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door de anterieure overeenkomst zoals wij die met de initiatiefnemers sloten op 6 februari 2018. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning betalen de initiatiefnemers leges op grond van de gemeentelijke legesverordening.

### **Procedure**

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Vanwege het toepassen van de coördinatieregeling bereiden wij de besluitvorming over het bestemmingsplan gecoördineerd voor met de besluitvorming over de omgevingsvergunning. Alle relevante stukken leggen wij

gedurende zes weken ter inzage. In die periode is het voor iedereen mogelijk om zienswijzen in te dienen.

Na afweging van eventuele zienswijzen, neemt de gemeenteraad dan een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Kort daarna nemen wij een besluit over de omgevingsvergunning.

De aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen delen wij de besluiten persoonlijk mee. Tegelijkertijd maken wij de besluiten bekend en leggen die ter inzage. Na kennisgeving van de besluiten kunnen belanghebbenden vervolgens beroep instellen tegen die besluiten bij de Raad van State.

### **Participatie en Communicatie**

Reeds vroeg in de planvorming zochten de initiatiefnemers contact met belanghebbenden. Zo is er in 2015 een meedenkavond gehouden voor omwonenden. Ook is er in dat jaar een informatieavond gehouden in het Dorpshuis in Zwaanshoek. In april van dit jaar is vervolgens een uitgewerkt verkavelingsplan gepresenteerd aan belangstellenden. Het plan kan op draagvlak rekenen maar er zijn wel vragen gesteld over de erfafscheidingen van de woningen aan de dijk, de inpassing van de bestaande gemeentelijke riolering en de zorgen omtrent overlast tijdens de bouw. Geuite zorgen hebben extra aandacht gekregen bij de verdere planvorming. Vanuit de ontwikkelaars komt er een voorstel voor een erfafscheiding tussen het plan en de woningen aan de Bennebroekerweg en met het ingenieursbureau vindt overleg plaats over de inpassing van de gemeentelijke riolering in het plan.

### **Gevolgen voor 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 bestemmingsplan een ruimtelijk plan is in de zin van artikel 34 van de Wet algemene regels herindeling.

### **Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam?**

Tot 2040 zijn er ongeveer 250.000 woningen nodig in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit plan draagt, ook al is het op beperkte schaal, bij aan de realisering van de woningbouwopgave in de MRA.

Onderwerp **M.e.r.-beoordelingsbeslissing en vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zwaanshoek Hanepoel 154-170**  
Volgvel **5**

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. geen milieueffectrapport te laten maken bij de voorbereiding van de betrokken besluiten voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het vaststellen van het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling voor het realiseren van 20 woningen en het omzetten van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen in Zwaanshoek;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaanshoek Hanepoel 154-170' vast te stellen;
3. het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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

  
Adam Elzakalai

Bijlage(n)

- Aanmeldingsnotitie;
- Ontwerpbestemmingsplan (regels, verbeelding en de daarbij behorende toelichting).
- Raadsvoorstel (concept)

