gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 16 woningen aan de Leidsemeerstraat 6 in Buitenkaag
Portefeuillehouder	mr. drs. Beryl van Straten
Steller	Jaap Huibers
Collegevergadering	21 januari 2025
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11736496

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 16 woningen aan de Leidsemeerstraat 16 in Buitenkaag.

2. Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 16 grondgebonden woningen aan de Leidsemeerstraat 6 in Buitenkaag (OLO-7283457). Het plan past binnen de gemeentelijke (beleids)kaders en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De vergunning kan alleen verleend worden nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven. De raad heeft op 10 oktober 2024 (11325641) een ontwerpvvgb afgegeven. Deze heeft samen met de ontwerpvergunning vanaf 30 oktober 2024 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen de raad nu voor de vvgb af te geven.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

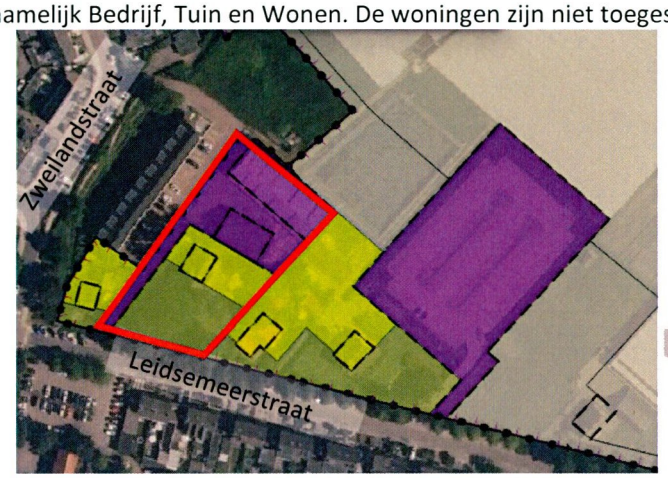
Er is op 28 september 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 16 grondgebonden woningen aan de Leidsemeerstraat 6 in Buitenkaag (OLO-7283457). Op deze aanvraag moet besloten worden. Dat kan alleen als de gemeenteraad een besluit neemt omtrent de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Het plan

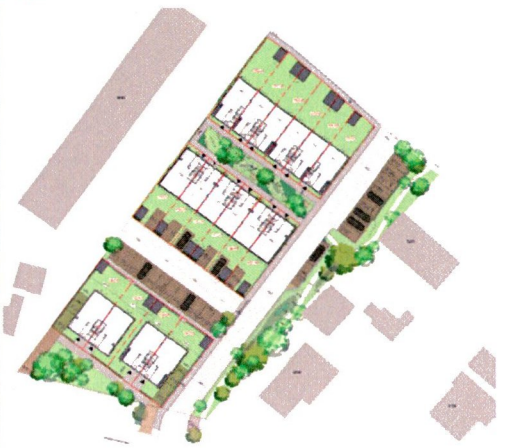
Het plan bestaat uit de realisatie van 16 grondgebonden woningen, onderverdeeld in twee rijen van zes woningen en vier woningen als twee-onder-een-kap. De woningen bestaan uit twee lagen plus een kap. Het bestaande bedrijf en de bestaande woning worden gesaneerd.
De vier twee-onder-een-kappers staan aan de Leidsemeerstraat. De 12 rijtjeswoningen worden via een gezamenlijke weg ontsloten op de Leidsmeerstraat.

De meest linker en meest rechter twee-onder-een-kappers hebben een oprit met elk twee parkeerplaatsen achter elkaar. Eén blok rijwoningen heeft bij elke woning één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn er twee parkeerhavens en zijn er enkele langsparkeerplekken.

Het plan is strijdig met geldende bestemmingsplan Buitengebied Zuid. De bestemmingen zijn namelijk Bedrijf, Tuin en Wonen. De woningen zijn niet toegestaan.



Plangebied

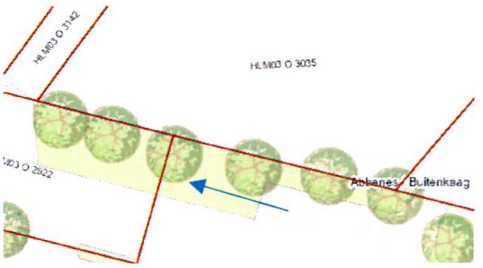


Het plan

Geschiedenis en context
Aan dit plan is sinds 2022 gewerkt. Er zijn diverse aanpassingen doorgevoerd, zo is bijvoorbeeld het woningaantal verlaagd om meer kwaliteit en ruimte te creëren. Ook is het parkeren geoptimaliseerd.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wat zijn de argumenten?
De argumenten zijn:

- er worden 16 woningen toegevoegd aan Buitenkaag;
- het plan valt binnen LIB-4 (Luchthavenindelingbesluit, geen nieuwe gevoelige bestemmingen), maar omdat er minder dan 25 woningen worden toegevoegd, past het binnen de regelgeving;
- het plan past stedenbouwkundig in de omgeving;
- er zijn 35 parkeerplaatsen nodig volgens het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018 (2018.0005796). Er worden 33 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt. Deze tellen voor 29,8 mee in de parkeerbalans (correctie parkeren op eigen erf). Het restant (zes) mag opgelost worden op bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving als blijkt dat daar voldoende ruimte is, wat het geval is als de parkeerdruk minder is dan 85 %. Op de parkeerplaats aan de Zweilandstraat tegenover het plan is in de avond en nacht voldoende ruimte;
- de 12 rijtjeswoningen worden via een nieuwe straat ontsloten op de Leidsemeerstraat. Daar liggen nu zes parkeerplaatsen, maar deze worden naar het westen verplaatst;





- uit de ecologische onderzoeken blijkt dat er geen beletsel is medewerking te verlenen.
- ook voor het overige is sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan wet- en regelgeving;
- er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Er is een anterieure overeenkomst met de aanvrager gesloten (11329059).

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het besluit over de vvgb. Het college is bevoegd gezag voor het besluit over de omgevingsvergunning en het exploitatieplan. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is voor de afhandeling gemandateerd. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Inspraak

Na het besluit over de vvgb zal deze samen met de vergunning zes weken ter inzage gelegd worden. Dit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op officiëlebekendmakingen.nl). In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Juridische grondslag

De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024. Op basis van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet wordt deze aanvraag onder het oude recht afgehandeld.
Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft de mogelijkheid voor deze aanvraag af te wijken van het geldende bestemmingsplan, met de zogeheten uitgebreide procedure. Artikel 2.27 lid 1 Wabo bepaalt dat er dan een vvgb van de gemeenteraad noodzakelijk is. De gemeenteraad heeft op 20 april 2023 besloten (7398174) dat voor bepaalde categorieën van gevallen die vvgb niet nodig is. Deze aanvraag past niet in een van de categorieën. De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing.

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt een exploitatieplan verplicht. Op basis van het tweede lid kan de raad besluiten dit niet te doen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid voor omgevingsplannen op 22 september 2022 gedelegeerd aan het college (2022.0001649).

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

Als er beroep wordt ingesteld, wordt de raad geïnformeerd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

In 2019 heeft de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de 'Woondeal' met het Rijk ondertekend. Hierin is afgesproken dat de regio de opdracht heeft om voor het jaar 2040 230.000 nieuwe woningen in alle prijssegmenten bij te bouwen. Op basis van onze plancapaciteit kunnen we in Haarlemmermeer tot 2040 ruim 20.000 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit project levert hieraan een bijdrage.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing + 12 bijlagen