gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Frederik van Beek
Collegevergadering	23 april 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	10880748

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' behorend bij het bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Vijfhuizen d'Yserinckweg 1', met planidentificatienummer NL.IMRO.0394.BPGvyfdyserinckwg1-C001 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

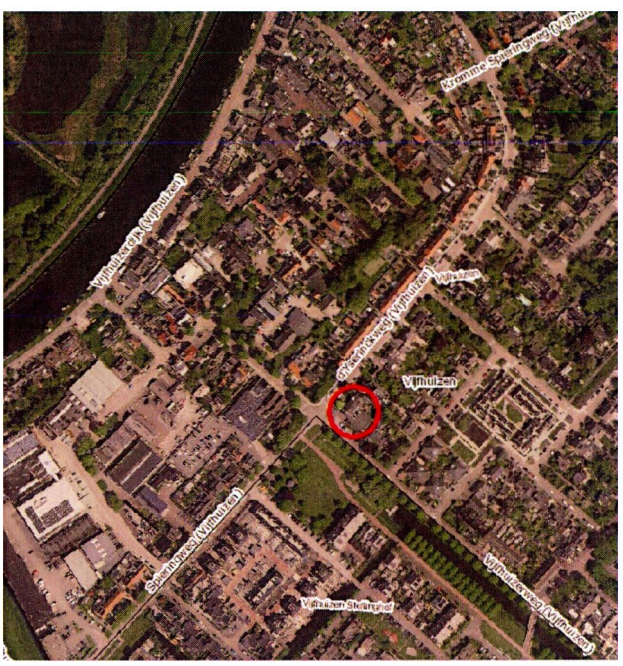
2. Samenvatting

Initiatiefnemer Dos Hombres wil het bestaande pand aan de d'Yserinckweg 1 in Vijfhuizen met detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping renoveren. Daarbij maakt de detailhandel op de begane grond van het hoofdgebouw plaats voor een woning. De bestaande woning op de verdieping blijft behouden. De uitbouw achter het hoofdgebouw wordt gesloopt en vervangen door zes nieuwe woningen. Met het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De detailhandelsbestemming uit het huidige bestemmingsplan vervalt.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De projectlocatie bevindt zich in de kern van Vijfhuizen aan de d'Yserinckweg 1. Het pand ligt aan de kruising van de d'Yserinckweg, Vijfhuizerweg en Spieringweg. In de volgende afbeelding is de ligging weergegeven.



Ligging projectlocatie in Vijfhuizen (rood omcirkeld)

De initiatiefnemer is van plan om het bestaande pand aan de d'Yserinckweg 1 in Vijfhuizen met detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping te renoveren. Daarbij maakt de detailhandel op de begane grond van het hoofdgebouw plaats voor een woning. De bestaande woning op de verdieping blijft behouden. De uitbouw achter het hoofdgebouw wordt gesloopt en vervangen door zes nieuwe woningen. Er worden acht parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De overige zes benodigde parkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte gevonden te worden (binnen een afstand van 200 meter van de locatie). Parkeerdrukonderzoek heeft aangetoond dat daar voldoende ruimte voor is.



Bestaande situatie (Google Streetview)



Impressie beoogde nieuwe situatie

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

In het bestemmingsplan is het hele perceel voorzien van de bestemming Wonen. De bestemming Detailhandel die volgens het nog geldende bestemmingsplan op het perceel ligt,

komt te vervallen. Het gemeentelijk en provinciaal beleid is erop gericht om bestaande winkelconcentratiegebieden te versterken. Dit kan onder meer door bij functiewijzigingen buiten een winkelconcentratiegebied de bestemming die detailhandel mogelijk maakt niet meer op te nemen wanneer voor een ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

In het bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1 is daarom alleen de bestemming Wonen opgenomen. In deze bestemming zijn zowel gestapelde als grondgebonden woningen toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is, naar aanleiding van de zienswijzen, het aantal woningen gemaximeerd op acht. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden met een maximum goot- en bouwhoogte van zeven en tien meter voor de te behouden bestaande bebouwing en acht en elf meter voor de zes nieuwbouwappartementen. Met een bezonningsonderzoek is aangetoond dat jaarlijks in de periode van 21 maart tot 21 september de schaduwwerking ten gevolge van de nieuwbouw beperkt is. Dat betekent dat voor omwonenden geen sprake is van een onevenredige afbreuk van het woon- en leefgenot.

3.3 Wat mag het kosten?

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Vervolgens wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (kenmerk: 10164151) afgesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad een bestemmingsplanontwikkeling vast. Het college bereidt het bestemmingsplan voor. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op officiëlebekendmakingen.nl). In deze periode kon iedereen die dat wilde een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.
Daarnaast heeft een van de reclamanten een aanvullende zienswijze ingediend gericht tegen de anterieure overeenkomst van 10 oktober 2023 tussen onze gemeente en ontwikkelaar. Deze overeenkomst is op verzoek van reclamant deels vrijgegeven bij besluit van 6 februari 2024 (kenmerk besluit tot vrijgave: 10363037). De aanvullende zienswijze is binnen de daarvoor gestelde aanvullende termijn (te weten voor 13.00 uur op 4 maart 2024) ingediend en derhalve ontvankelijk.
In de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden de ingediende zienswijzen behandeld. De behandeling van de aanvullende zienswijze is daarin openomen als onderdeel 20 van zienswijze 3. De zienswijzen hebben in hoofdzaak geleid tot tekstuele wijzigingen van ondergeschikte aard. De belangrijkste aanpassing naar aanleiding van de zienwijzen is de aanpassing van de regels van het bestemmingsplan zodat geborgd is dat maximaal acht woningen gerealiseerd kunnen worden.

Ambtshalve is de belangrijkste aanpassing dat de onderbouwing van de parkeervraag in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. De parkeervraag bedraagt veertien parkeerplaatsen in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zestien parkeerplaatsen. Ook de aanvankelijk veronderstelde parkeervraag van zestien parkeerplaatsen was reeds ruimtelijk goed inpasbaar.
Voor een volledig overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Inloopavond
De initiatiefnemer heeft op 19 december 2023 een inloopavond over de ontwikkeling georganiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan kon geraadpleegd worden en er konden vragen hierover gesteld worden.

Juridische aspecten
Het bestemmingsplan wordt na vaststelling bekend gemaakt en zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Dit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad (te vinden op www.officielebekendmakingen.nl). Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is de procedure afgerond. Indien tegen het plan beroep wordt ingesteld, zal de gemeenteraad op de hoogte worden gesteld van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Deze ontwikkeling draagt bij aan deze woningbouwopgave.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- de geanonimiseerde zienswijzen van de appellanten
- bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1_Verbeelding
- bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1_Regels
- bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1_Toelichting
- bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1_Bijlagen Regels
- bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1_Bijlagen Toelichting