



gemeenteraad
Haarlemmermeer

raadsbesluit 10363075

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1762.

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 februari 2024,
nummer 10363075;

besluit:

1. het bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1762 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwviweg1762-C001 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het college van burgemeesters en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 februari 2024.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1762

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel

Steller Jan Beelen

Collegevergadering 6 februari 2024

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 10363075

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1762 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwviweg1762-C001 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het college van burgemeesters en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep IJweg 1762' maakt de ontwikkeling mogelijk van een woonzorgcentrum met maximaal 40 zorgeenheden in Nieuw-Vennep. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 oktober 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen de raad voor het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

Een ontwikkelaar heeft een verzoek tot bestemmingsplanherziening ingediend om op de locatie IJweg 1762 in Nieuw-Vennep een woonzorgcentrum met maximaal 40 zorgeenheden te realiseren. De locatie is bedoeld voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en die graag in een kleine groep wonen. In het woonzorgcentrum zal een zorgpost aanwezig zijn die 24 uur per dag bemand is.



Afbeelding 1: impressie bouwplan

Het plangebied is gelegen aan de IJweg 1762 te Nieuw-Vennep, nabij de Getsewoudweg.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied

In het plangebied staan twee grote schuren, waarvan één als woning wordt gebruikt. Deze worden gesloopt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Welk doel wordt nagestreefd?

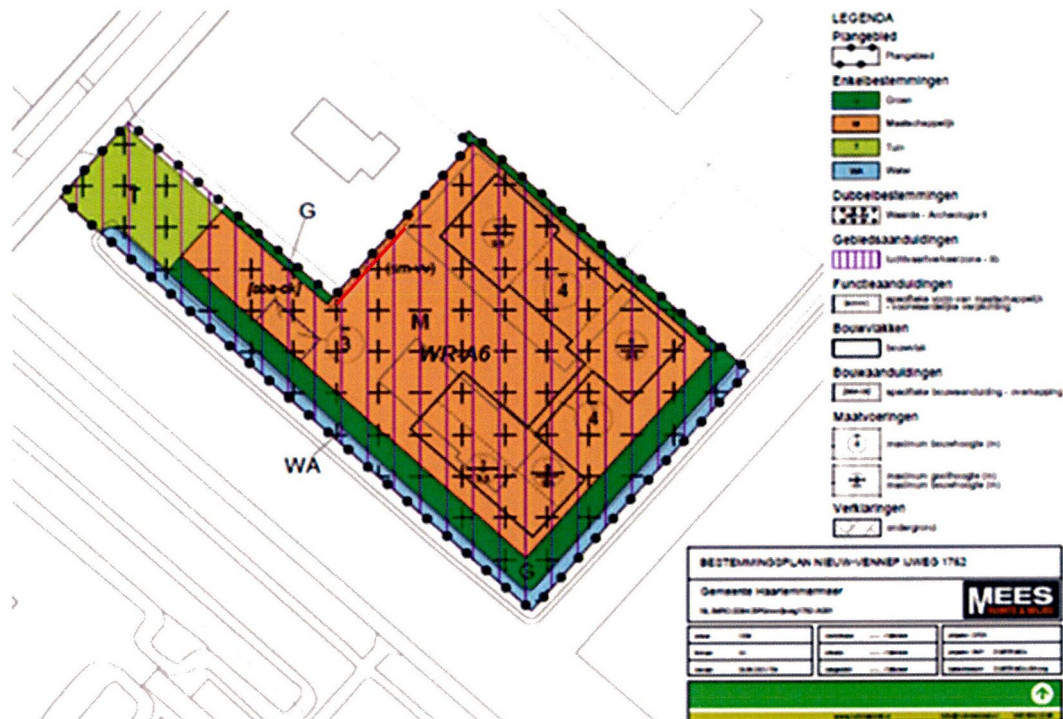
De gronden van het plangebied hebben op grond van het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Getsewoud' de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De beoogde maatschappelijke zorgfunctie is hiermee in strijd. Het doel van het bestemmingsplan is het voorgenomen woonzorgcentrum planologisch-juridisch mogelijk te maken.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De gronden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Tuin' en 'Water'. De bouwvlakken zijn overeenkomstig de beoogde bebouwing. De goot- en bouwhoogte zijn maximaal 6 respectievelijk 9,5 meter en de lage delen zijn maximaal 4 meter hoog. Aan de IJweg is gekozen voor de bestemming 'Tuin', om de kwaliteit van de IJweg te behouden in lijn met de visie Polderlinten (7450714). De ontwikkeling wordt landelijk ingepast

door langs de randen de bestemming 'Groen' en 'Water' op te nemen. Op de verbeelding en in de regels is vastgelegd dat er een geluidsmuur moet worden gebouwd tussen de naastgelegen woning en het woonzorgcentrum (rode streep). Parkeren vindt niet plaats langs de IJweg maar bij de gebouwen.

Afbeelding 3: verbeelding



Wat zijn de argumenten?

Goede ruimtelijke ordening

De realisatie van een woonzorgcentrum is een gewenste ontwikkeling binnen onze gemeente. Er is een behoefte aan geclusterde woonvormen. Het plan draagt bij aan de verkorting van wachttijden voor verzorgingshuizen. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren

De parkeervraag voor het plan bedraagt 28 parkeerplaatsen. Het plan bevat 31 parkeerplaatsen, waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Om het erf zoveel mogelijk open te houden, worden zeven noordelijke parkeerplaatsen nog niet van een markering voorzien. Als uit monitoring blijkt dat deze parkeerplaatsen toch gebruikt (moeten) worden, zal de markering worden aangebracht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook bij gebruik van deze parkeerplaatsen, de achtergelegen gebouwen in het geval van calamiteiten te allen tijde bereikbaar blijven.

Verkeer

De ontsluiting zal plaatsvinden via de IJweg. Omdat de IJweg in het wegcategoryseringsplan is aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg met een verkeerscapaciteit van 10.000 motorvoertuigen/etmaal (mvt/etmaal), zorgt de toevoeging van de met het plan te verwachten

120 mvt/etmaal boven de bestaande 8.500 mvt/etmaal niet voor een ontvricting van de huidige verkeersstructuur.

Ecologie

Tijdens de geplande werkzaamheden zullen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan en worden verbodsbepalingen in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden. Daarom is het nodig een ontheffing bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland aan te vragen. Als de ontheffing wordt verkregen voor de aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen worden toegepast in het planvoornemen staat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

Geluid

- Wegverkeerslawaaï

Voor het wegverkeerslawaaï vanwege een autoweg kan een hogere waarde tot 53 dB worden vastgesteld ten opzichte van de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel een woning als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Het verkeer op de N207 veroorzaakt een geluidbelasting van 49 dB op de westgevel van het noordelijke bouwblok en 51 dB op de zuidgevels van het zuidelijk bouwblok. Er zijn op 24 januari 2024 hogere waarden vastgesteld (zaak 10340411).

- Industrielawaai

Het zorgcomplex voldoet aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit met uitzondering van de maximaal optredende geluidsniveaus in de nachtperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door het dichtslaan van portieren van personenwagens. Als een geluidsscherm van 1,8 meter hoog en 25 meter lang wordt geplaatst kan er worden voldaan aan de richtwaarden voor gemengd gebied uit de VNG-handreiking en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande naburige woning. Daarom is het realiseren van het geluidsscherm als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 oktober 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

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. Artikel 6.12, lid 2, Wro bepaalt dat de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst is verzekerd (7895118, 27 juni 2023).

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling is binnen het college het eerste aanspreekpunt in het college.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Communicatie

De aanvrager heeft met de drie burens meerdere gesprekken gehad. Voor de start van de bestemmingsplanprocedure zijn de plannen naar aanleiding van de gesprekken met de burens aangepast; het gebouw heeft daarom een gesloten linkerzijgevel. Ook zijn er afspraken gemaakt over een gezamenlijke (hoge) groene erfafscheiding. De burens hebben positief gereageerd. Wel is aandacht gevraagd voor voldoende parkeervoorzieningen. Naast de benodigde 28 parkeerplaatsen worden er drie extra parkeervlakken gerealiseerd om in geval van tekort hiernaar uit te wijken.

Procedure

Het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en wordt zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan iedereen beroep instellen bij de Raad van State.

Juridische achtergrond

Dit besluit valt onder het overgangsrecht van de Omgevingswet (artikel 4.5, lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) omdat het ontwerpbestemmingsplan in 2023 ter inzage is gelegd. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wro. De gevolgde procedure is overeenkomstig artikel 3.8 Wro.

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

Als er beroep wordt ingesteld, zal de raad daarover geïnformeerd worden.

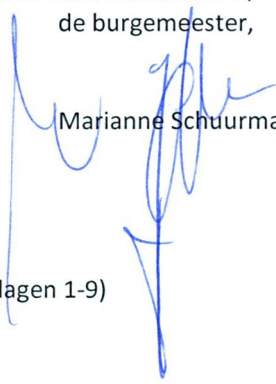
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



Cees Vermeer



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- BP Nwv IJweg 1762_Verbeelding
- BP Nwv IJweg 1762_Regels
- BP Nwv IJweg 1762_Toelichting (met bijlagen 1-9)