

RUIMTELIJK ADVIES VERDEELOVERLEG

Aanvraagnr. : 2014-132
Betreft : verzoek bouw bedrijfswoning aan de Venneperweg achter 562 in Beinsdorp.
Initiatiefnemer : fam. Monster
Steller : C. Hogenkamp (R.O.-West)
Datum : 27 juni 2014

Inhoud verzoek

Verzocht is een agrarische bedrijfswoning te mogen bouwen achter Venneperweg 562 in Beinsdorp.



Locatie Venneperweg achter 562, Beinsdorp

De fam. Monster-Dekker pacht het omringend agrarische akkerbouwland dat jaren geleden door een projectontwikkelaar is aangekocht met het oog op toekomstige woningbouwontwikkelingen in "de Westflank". Op 3 juli j.l. heeft de gemeenteraad daaromtrent een besluit genomen. In en rond Beinsdorp zal die ontwikkeling pas gaan plaatsvinden op het moment dat de infrastructuur daarop is aangepast. Het agrarisch bedrijf kan nog jaren worden voortgezet. Enkele jaren geleden heeft het bedrijf van de familie Monster-Dekker, de firma Mondek B.V., op de bijna 2 hectare grond die men zelf in bezit heeft gehouden, agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd op een terrein achter Hillegommerdijk 300 in Beinsdorp; deze bedrijfsbebouwing heeft een in-uitrit op de Venneperweg naast 562.

Vanwege een reumatische aandoening van mw. Monster-Dekker is de huidige woning van de familie niet goed geschikt meer voor mw. Monster-Dekker en wil men bij het bedrijf aan de Venneperweg achter 562 in Beinsdorp een woning bouwen met alle vertrekken gelijkvloers.



Bestemmingsplan

Het perceel is geprojecteerd op grond die in het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Midden" is bestemd tot 'Agrarisch'. Daartoe bestemde grond is voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering uitgezonderd glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderijen, paardenfokkerijen en -houderijen. Dat bestemmingsplan is na afwijzing van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State in werking getreden, maar het is nog niet onherroepelijk. Er ligt geen bouwvlak waarin een agrarische bedrijfs woning kan worden gebouwd; in het bouwvlak staat een aanduiding (-bw) op grond waarvan een (bedrijfs-)woning is uitgesloten.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'

Rijksbeleid

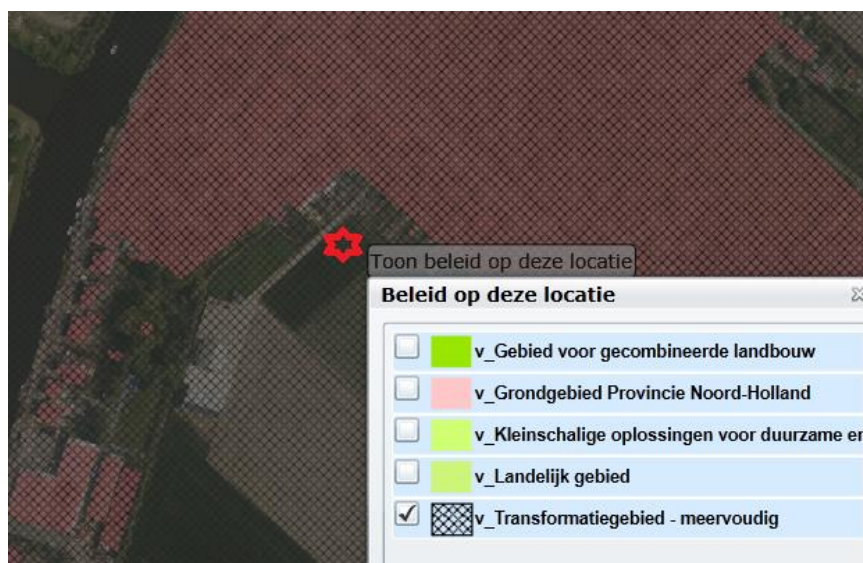
Het perceel valt buiten beperkingenzones van het luchthavenindelingbesluit. De nieuwe woning is geprojecteerd op een locatie waar op grond van dat besluit geen beperkingen gelden voor nieuwe woningen. In het in voorbereiding zijnde nieuwe luchthavenindelinbesluit komt de locatie te liggen in een zone waar een hoogtebeperking geldt van 76 tot 77 meter: daarmee is de bouw van een woning, waarbij alle vertrekken op de begane grond komen niet in strijd: de goot- en bouwhoogte mogen niet meer worden dan de gebruikelijke respectievelijk 4 en 9 meter.



Huidig *nieuw*
Uitsnede kaarten luchthavenindelingbesluit - hoogtebeperkingen

Provinciaal beleid

In de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie ligt de bouwlocatie buiten bestaand bebouwd gebied; alleen de in roze aangeduide bebouwing is daarin aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De locatie valt echter ook in transformatiegebied - meervoudig, waar in de toekomst nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden.



Gemeentelijk beleid

Uit het voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 dat ter inzage heeft gelegen, blijken geen beperkingen voor bouw van een woning aan de Vennepeweg achter 562 in Beinsdorp. Het perceel ligt in de bebouwde kom, zodat op grond van raadsbesluit 2010.0037928 geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Dit plan voor één enkele agrarische bedrijfswoning is geen solitaire grootschalige woningbouwontwikkeling, waaraan geen medewerking verleend zou kunnen worden.

Bodem

Voor bouw van een woning is een bodemonderzoek vereist. Voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven, zal uit een bodemonderzoek moeten blijken of de bodem geschikt is om daarop een woonfunctie te kunnen realiseren en of er een verklaring omtrent de geschiktheid van de bodem kan worden afgegeven.

Cultuurhistorie en archeologie

De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland niet aangeduid als “historische geografische lijn van cultuurhistorische waarde”.

Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is de bouw van een woning aan de Venneperweg achter 562 niet bezwaarlijk.

Externe veiligheid

Nabij Venneperweg 562 zijn geen inrichtingen gevestigd, die op grond van het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” een risico zijn voor de bouw van een woning en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit.

Het project is op dat aspect ook niet in strijd met de in het Luchthavenverkeerbesluit vastgelegde regels die in beginsel buiten veiligheidszones van Schiphol externe veiligheidsrisico's uitsluiten. De locatie ligt ten opzichte van het banenstelsel buiten de 10-6 veiligheidscontour. In de gemeente Haarlemmermeer zijn wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan: dat verbod geldt ook voor de Venneperweg. Het terrein ligt ook niet in de invloedssfeer van een aardgashoofdtransportleiding. De bouw van één nieuwe woning leidt niet tot een zodanige toename van personen dat dit gevolgen heeft voor het groepsrisico: dat neemt slechts zeer beperkt toe.

Flora en fauna

Omdat het gaat om een perceel grond wat tot op dit moment landbouwkundig geëxploiteerd wordt, zijn er geen soorten te verwachten, waarvoor beschermende maatregelen nodig zijn.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige bebouwing en op grond van de wet Geluidhinder worden eisen qua geluidsbelasting en qua gevelisolatie. Voor het project is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om te kunnen beoordelen of een hogere waarde moet worden vastgesteld.

Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit is de regeling NIBM (niet in betekende mate) opgenomen met criteria om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Door uitvoering van het project zou er één woning bijkomen: dat blijft binnen de criteria en leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.

Milieu

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is als richtlijn 30 meter genoemd als afstand voor agrarische bedrijfsgebouwen tot naburige woningen. Daaraan voldoet het bouwplan: naburige agrarische bedrijfsbebouwing staat op circa 70 meter afstand. Bovendien gaat het bij dit bouwplan om een agrarische bedrijfswoning.

Uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particulier. De uitvoerbaarheid heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, omdat het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals vermeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 onder a en b Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan het college besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als het een geval is ex artikel 6.2.1a van het Bro. In dit geval zijn er geen gemeentelijke kosten en is het een geval als vermeld artikel 6.2.1a, sub c van het Bro. Zo nodig kan een planschade-overeenkomst worden opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee ook economisch uitvoerbaar. Vanwege de afstand van het project tot naburige bebouwing is het risico van planschade gering.

Verkeer en vervoer

Voor parkeren is op eigen terrein voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar en toename van verkeer is dermate beperkt dat dit geen belemmering is voor de bouw van een woning.

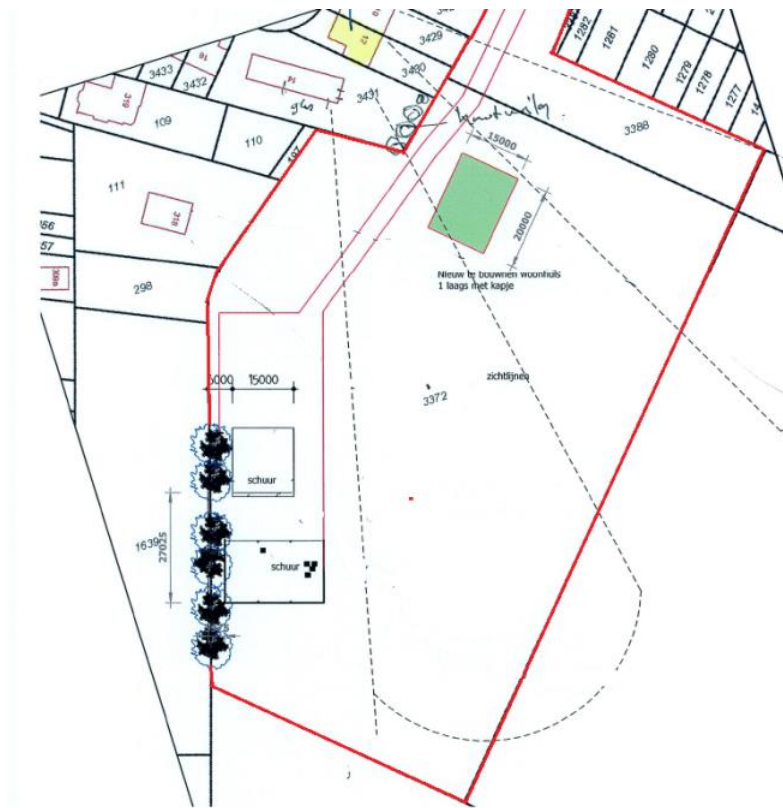
Water

Met de bouw van één woning en de aanleg van de daarvoor benodigde verharding is het mogelijk dat het bebouwde en verharde oppervlak meer dan 500 m² toeneemt. Met het Hoogheemraadschap zal overleg moeten worden gevoerd over eventuele watercompensatie.

Stedenbouwkundig advies

Aangevraagd is een solitaire woning in één laag met een kap. Qua uitvoering en ligging maakt de woning deel uit van het open agrarisch gebied rond Beinsdorp: dat is geen dorpsuitbreiding. De directe functionele koppeling aan het agrarisch bedrijf versterkt die stedenbouwkundige context en geeft in feite vorm aan een karakteristieke geleidelijke overgang van dorp naar het omringende polderlandschap. Tegen de achtergrond van een mogelijke woningbouwontwikkeling kan een dergelijke woonvorm op deze plek ook een rol spelen in het voorkomen van ongewenste samensmelting van toekomstige nieuwbouw en het bestaande dorp. Omdat de nieuwe woning is geprojecteerd direct achter bestaande bebouwing wordt openheid van het achterliggende agrarisch gebied niet zichtbaar aangetast. De woning wordt ontsloten via de in-/uitrit naast Venneperweg 562 en de maatvoering ervan past in de regels voor woonbebouwing, zoals die elders in het bestemmingsplan voorkomen: een inhoud van 1.000 m³ en een goot- en nokhoogte van 4 en 9 m¹.

Wel wordt aandacht gevraagd voor de architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Omdat het gevraagde bouwvlak van 15 x 20 meter, met een volledig woonprogramma op de begane grond relatief groot is, kan nu nog niet overzien worden hoe de kapverdieping zal worden vormgegeven en welke functies deze zal herbergen. De voorgestelde bouwvorm in één laag met kap is in deze stedenbouwkundige context zeker een voorwaarde.

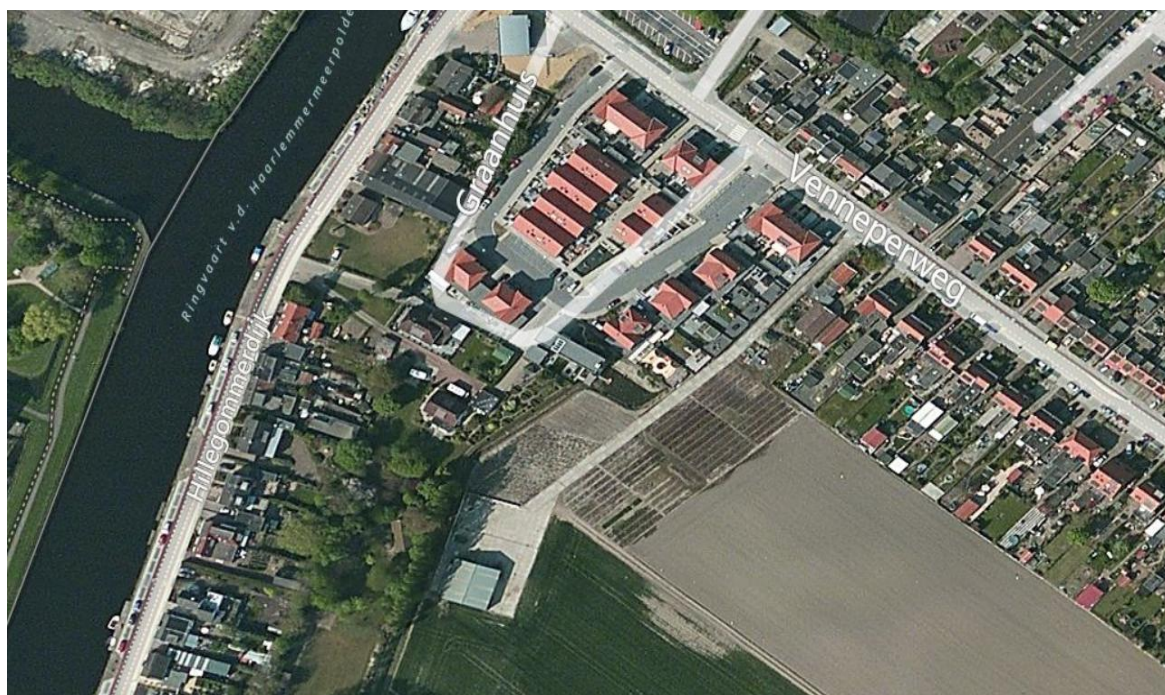


Ruimtelijke beoordeling

Op grond van bovenstaande overwegingen, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling van deze aanvraag gegeven.

Ruimtelijke onderbouwing/motivatie

Nieuwbouw woning gelegen aan de Venneperweg 562 te Beinsdorp.



Datum: 28 mei 2014

Gew. : 5 juni 2015

22 september 2015

29 oktober 2015



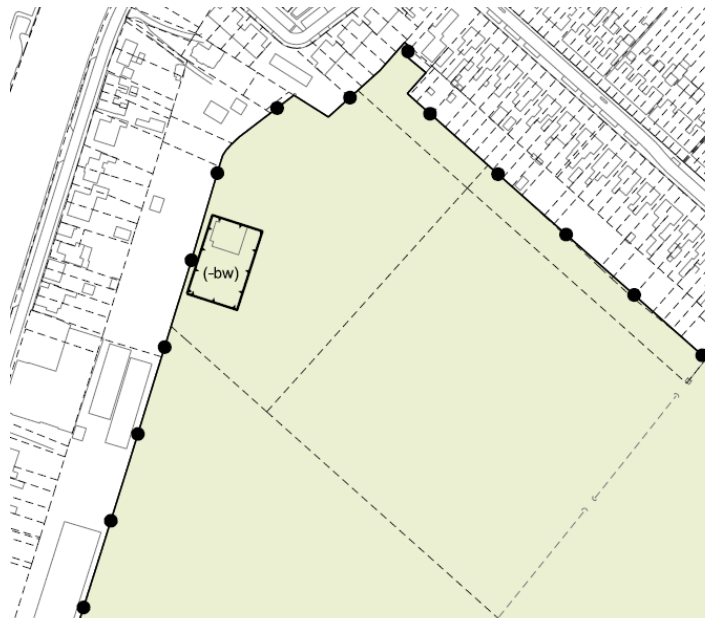
Beschrijving project

Enkele jaren geleden heeft het bedrijf van de familie Monster-Dekker, de firma Mondek B.V., agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd op een terrein achter de Hillegommerdijk 300 in Beinsdorp; deze bedrijfsbebouwing heeft een in-/uitrit op de Venneperweg naast nr. 562. Vanwege gezondheidsklachten van mw. Monster-Dekker is de huidige woning van de familie niet goed geschikt meer voor mw. Monster-Dekker en wil de familie bij hun bedrijf aan de Venneperweg achter 562 in Beinsdorp een woning bouwen met alle vertrekken gelijkvloers.

Bestemmingsplan

De beoogde bouwlocatie is geprojecteerd op grond die in het op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Midden" is bestemd tot 'Agrarisch'. Daartoe aangewezen gronden zijn voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering, uitgezonderd glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderijen, paardenfokkerijen en -houderijen. Dat bestemmingsplan is na afwijzing van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State in werking getreden, maar het is nog niet onherroepelijk.

Er ligt geen bouwvlak waarbinnen een woonhuis kan worden gebouwd; in het bouwvlak staat een aanduiding (-bw) op grond waarvan een (bedrijfs-)woning is uitgesloten.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'



Rijksbeleid

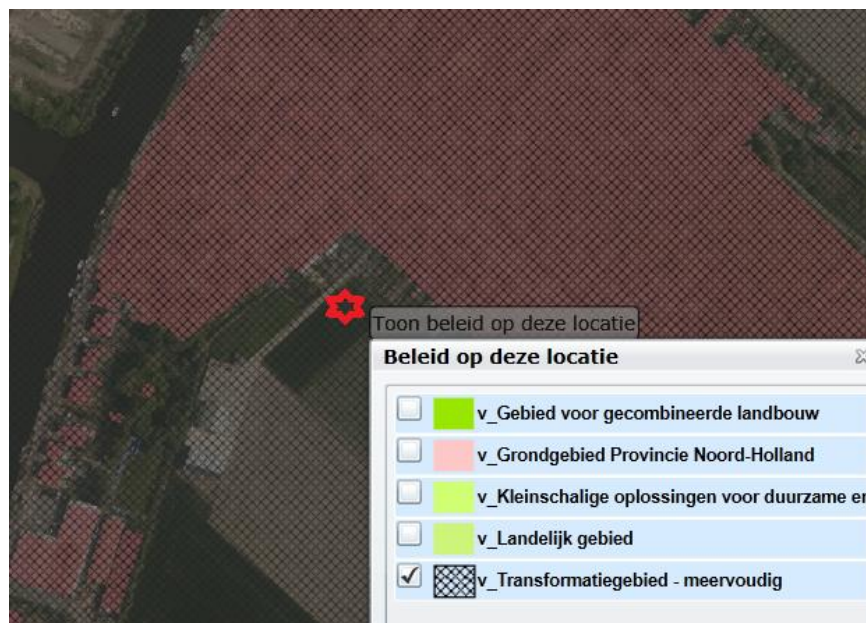
Het perceel valt buiten beperkingenzones van het luchthavenindelingbesluit. De nieuwe woning is geprojecteerd op een locatie waar op grond van dat besluit geen beperkingen gelden voor nieuwe woningen.



Uitsnede kaart luchthavenindelingbesluit-hoogtebeperkingen

Provinciaal beleid

In de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie ligt de bouwlocatie buiten bestaand bebouwd gebied; alleen de in roze aangeduide bebouwing is daarin aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De locatie valt echter tevens in transformatiegebied - meervoudig, waar in de toekomst nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden.



Gemeentelijk beleid

Uit het voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 dat ter inzage heeft gelegen, blijken geen beperkingen voor bouw van een woning aan de Venneperweg achter nr. 562 in Beinsdorp. Het perceel ligt buiten de bebouwde kom, zodat op grond van raadsbesluit 2010.0037928 geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.



Bodem

Voor de bouw van een woning is een bodemonderzoek vereist. Voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven, zal uit een bodemonderzoek moeten blijken of de bodem geschikt is om daarop een woonfunctie te kunnen realiseren en of er een verklaring omtrent de geschiktheid van de bodem kan worden afgegeven.

Cultuurhistorie en archeologie

De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland niet aangeduid als "historische geografische lijn van cultuurhistorische waarde". Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is de bouw van een woning aan de Venneperweg achter nr. 562 niet bezwaarlijk.

Externe veiligheid

Nabij Venneperweg nr. 562 zijn geen inrichtingen gevestigd, die op grond van het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" een risico vormen voor de bouw van een woning en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit. Het project is op dat aspect ook niet in strijd met de in het Luchthavenverkeerbesluit vastgelegde regels die in beginsel buiten veiligheidszones van Schiphol externe veiligheidsrisico's uitsluiten.

De locatie ligt ten opzichte van het banenstelsel buiten de 10-6 veiligheidscontour.

In de gemeente Haarlemmermeer zijn wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan: dat verbod geldt ook voor de Venneperweg. Het terrein ligt ook niet in de invloedssfeer van een aardgashoofdtransportleiding.

De bouw van één nieuwe woning leidt niet tot een zodanige toename van personen dat dit gevolgen heeft voor het groepsrisico: dat neemt slechts zeer beperkt toe.

Flora en fauna

Omdat het gaat om bebouwing van een perceel grond wat tot op dit moment landbouwkundig wordt geëxploiteerd, is niet te verwachten dat er soorten voorkomen, waarvoor beschermende maatregelen nodig zijn.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige bebouwing, zodat er op grond van de wet Geluidhinder eisen worden gesteld ten aanzien van de geluidsbelasting en de gevelisolatie.

Voor het project is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om te kunnen beoordelen of een hogere waarde moet worden vastgesteld.

Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit is de regeling NIBM (niet in betekenende mate) opgenomen, die inhoudt dat als een project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project doorgang mag vinden. De regeling NIBM bevat criteria voor het bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt. Door uitvoering van het project zou er één woning bijkomen: dat blijft binnen de criteria en leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.



Milieu

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is als richtlijn 30 meter genoemd als afstand voor agrarische bedrijfsgebouwen tot naburige woningen. Daaraan voldoet het bouwplan: naburige agrarische bedrijfsbebouwing staat op circa 65 meter afstand.

Uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particulier.

De uitvoerbaarheid heeft naast de onderzoek aspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, omdat het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals vermeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 onder a en b Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan het college besluiten geen exploitatieplan vast stellen, als het een geval is ex artikel 6.2.1a van het Bro.

In dit geval zijn er geen gemeentelijke kosten en is het een geval als vermeld artikel 6.2.1a, sub c van het Bro. Zonodig kan een planschade-overeenkomst worden opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee ook economisch uitvoerbaar.

Vanwege de afstand van het project tot naburige bebouwing is het risico van planschade gering.

Verkeer en vervoer

Voor parkeren is op eigen terrein voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar en toename van verkeer is dermate beperkt dat dit geen belemmering is voor de bouw van een woning.

Water

Met de bouw van één woning en de aanleg van de daarvoor benodigde verharding is het mogelijk dat het bebouwde en verharde oppervlak meer dan 500 m² toeneemt. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland zal overleg worden gevoerd over eventuele watercompensatie.

Toelichting

De fam. Monster-Dekker pacht het omringende agrarische akkerbouwland dat al jaren geleden door een projektontwikkelaar is aangekocht met het oog op toekomstige woningbouwontwikkelingen in "de Westflank". Die woningbouwontwikkeling stagneert en het agrarische bedrijf kan nog jaren worden voortgezet. Enkele jaren geleden heeft het bedrijf van de familie Monster-Dekker, de firma Mondek B.V., op grond die men zelf in bezit heeft gehouden, agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd op een terrein achter Hillegommerdijk nr. 300 in Beinsdorp; deze bedrijfsbebouwing heeft een in-uitrit op de Venneperweg naast nr. 562.

Vanwege gezondheidsklachten van mw. Monster-Dekker is de huidige woning van de familie niet goed geschikt meer voor mw. Monster-Dekker en wil de familie bij hun bedrijf aan de Venneperweg achter nr. 562 in Beinsdorp een woning bouwen met alle vertrekken gelijkvloers.

Omdat de nieuwe woning is geprojecteerd achter bestaande bebouwing wordt de openheid van het gebied niet zichtbaar aangetast. De woning wordt ontsloten via de in-/uitrit naast Venneperweg nr. 562.



Getracht is om de woning zo te positioneren, dat het zicht voor de direct omwonenden zo min mogelijk wordt belemmerd, daarom is de woning ook als 1 laag met een flauw dak uitgevoerd.

Bij de aangegeven plaats van de woning heeft iedereen aan het Graanhuis zijn huidige uitzicht en verandert hier niets in. Er is bewust voor de locatie achter Graanhuis 14 gekozen omdat zij de tuin met hoge bomen hebben afgeschermd, en de ramen in deze woning voor het grootste gedeelte aan de zijkant geplaatst.

Het vloerpeil van de huidige woningen op Graanhuis is -2.10 N.A.P. en het vloerpeil van de nieuw te bouwen woning ligt op -4.19 N.A.P. . De woning ligt dus ruim 2 m lager dan de omliggende bebouwing.

Tussen het pad en de woningen op Graanhuis loopt een hoofdwaterleiding in het terrein, daar moet minimaal 3 m1 afstand tussen worden vrij gehouden en ook 3 m1 vanaf het pad: dan blijft er te weinig over voor de woning en hebben de bewoners veel meer hinder voor wat betreft het uitzicht.

Bij het vooroverleg over de bouw van een woning is ook een locatie beoordeeld die direct achter de dijklintbebouwing ligt. Door de gemeente is daarbij te kennen gegeven dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt locatie juist vanwege de projectie relatief dicht achter de dijklintbebouwing niet de voorkeur verdiende.

De maatvoering van de gevraagde woning past binnen de regels voor woonbebouwing, zoals die elders in het bestemmingsplan voorkomen met een inhoud van 1.000 m³ en een goot- en nokhoogte van 4 en 9 m¹. Verzocht wordt daarom medewerking te verlenen aan de bouw van een (bedrijfs-) woning aan de Venneperweg nr. 562 in Beinsdorp.

