

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Aanzet t.b.v. aanvraag Omgevingsvergunning
"Sportzichtwoningen" in Nieuw-Vennep

Gewijzigd: 15 juni 2016

1. Project

Het projectgebied ligt aan de Montreaallaan in het gebied Noordpark in Nieuw-Vennep, globaal gezien ten noordoosten van Beurtschipper en ten zuiden van de voetbalvelden.

Het project omvat de bouw van 38 woningen uitgevoerd in gestapelde vorm van twee bouwlagen, en bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen.

Het project past binnen een in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De projectontwikkelaar verkiest hierbij echter om een uitgebreide Wabo-procedure te volgen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ligging binnen Noordpark

Het plangebied ligt in het westelijk deel van het sport-, recreatie- en woongebied Noordpark in Nieuw-Vennep wat vanaf 2003 is ontwikkeld. De geplande woningbouw moet nog op enkele kleine locaties moet worden afgerond. Het projectgebied is één van die locaties.

Ten zuidoosten van het projectgebied ligt de bestaande woonwijk Welgelegen-Noord. Ten westen ligt het kort geleden gerealiseerde project "Vlinderslag".

Ten noorden van het projectgebied liggen op 50 meter afstand voetbalvelden.

Ten zuiden van het projectgebied ligt een transformatorstation.

Ten oosten van het projectgebied ligt gronden die zijn bedoeld voor waterberging.

2. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' dat op 23 mei 2013 is vastgesteld en in werking is vanaf 31 oktober 2013.

De gronden hebben daarin de bestemming "Wonen", "Tuin", en "Groen".

Het bouwplan is daarmee in strijd, omdat een strook woningen geheel op de bestemming "Groen" en binnen de bestemming "Wonen" geen gestapelde woningbouw is toegestaan. is geprojecteerd

Op tussenliggende gronden gelden de dubbelbestemmingen "Leiding – Hoogspanning" en "Leiding – Riool".

Ten plaatse van de dubbelbestemming vind geen bebouwing plaats. Het wordt onderbroken bij de kruisingen met dit kabels en leidingen tracé

Wijzigingsbevoegdheid

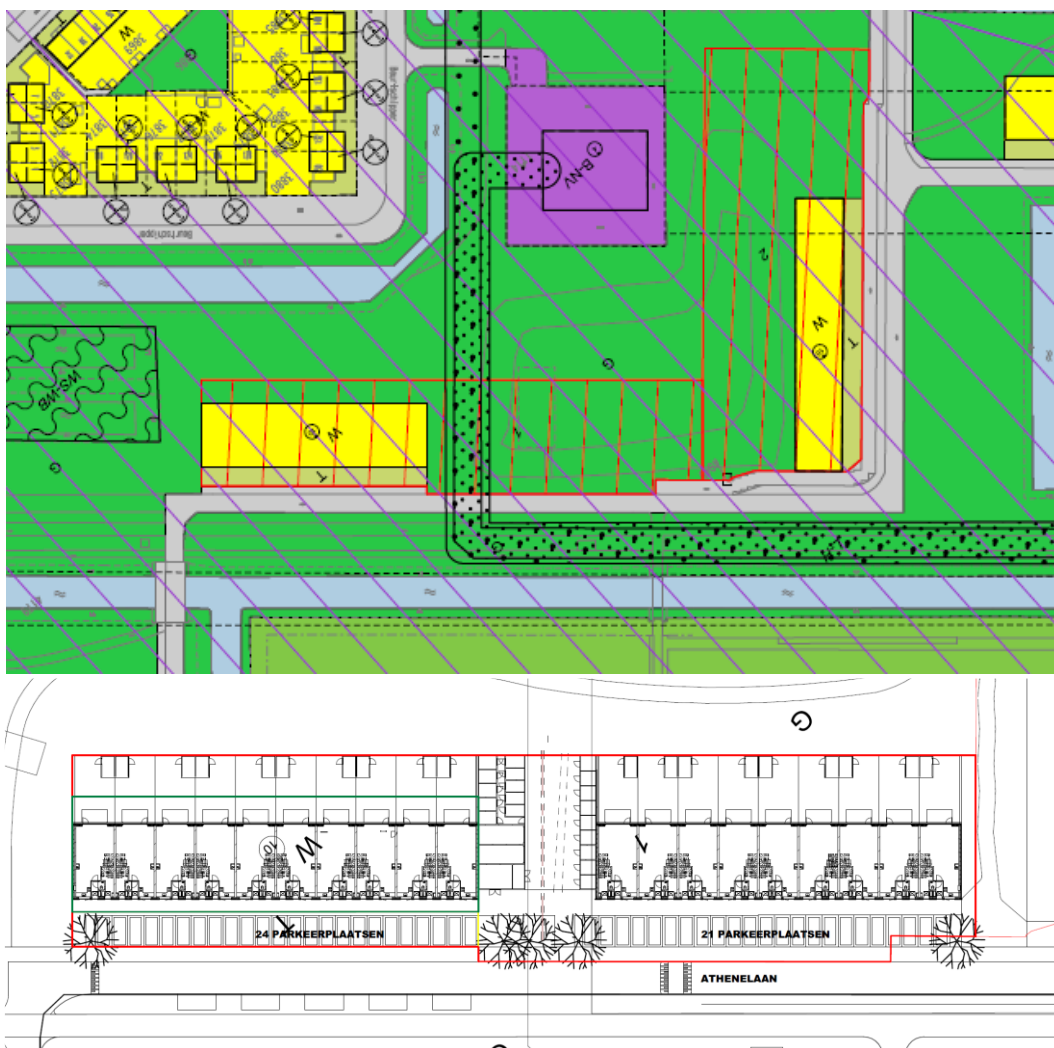
In het oude bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark' uit 2005 was voorzien in woonbestemmingen om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. In 2013 was vooralsnog niet aan alle woonbestemmingen uitvoering gegeven. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' dat in 2013 is opgesteld omvat mede de gronden van 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Daarin zijn ook de op dat moment nog niet uitgevoerde woonbestemmingen opgenomen.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' was duidelijk dat door gewijzigde marktomstandigheden behoefte bestond aan een ander type woningen en een andere verkaveling. Daar is rekening mee gehouden door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

Voor gronden die vallen binnen het wijzigingsgebied 2 is in 2014/2015 een wijzigingsplan opgesteld. Dit plan is inmiddels gerealiseerd.

Voor de gronden die vallen binnen wijzigingsbevoegdheid 1 is nu een stedenbouwkundig ontwerp ingediend. In de regels van die wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat hier maximaal 40 woningen mogen worden gebouwd, gestapeld of ongestapeld, met een hoogte van maximaal 10 meter.

Het project past binnen de wijzigingsbevoegdheid.



Situatie geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep', waarbij wijzigingsbevoegdheid 1 (aan weerszijde van de getoonde leidingstrook) de locatie is van het projectgebied

3. Geldend Beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (2012) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin is een voorkeursvolgorde aangegeven voor de onderbouwing van woningbouw. De ontwikkeling dient te voorzien in een behoefte binnen de regio en dient binnen bestaand stedelijk gebied te zijn. Als voor dat laatste geen ruimte is, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

In het bestemmingsplan “Nieuw-Vennep” wordt aangegeven dat er voor Nieuw-Vennep een binnenstedelijke woningbouwopgave ligt. Een deel daarvan wordt in het centrumgebied gebouwd. Maar ook andere locaties zoals het Bolsterrein, Pionier en Noordpark kunnen hierin een bijdrage leveren.

Het projectgebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied zoals aangegeven in de Provinciale Verordening.

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de woningbouw in het geldende bestemmingsplan is er al een planologisch kader voor de bouw van maximaal 40 woningen op deze locatie. Omdat nu echter sprake is van een uitgebreide Wabo-procedure wordt de woningbehoefte hier nogmaals onderbouwd.

Het plangebied ligt binnen de Metropoolregio Amsterdam. Voor de regio wordt tot 2030 uitgegaan van een woningbehoefte van 150.000 woningen. De regio streeft naar de bouw van minimaal 3300 woningen voor starters, nieuwkomers en doorstromers in heel Haarlemmermeer. In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (vastgesteld 2012) is de Nieuw-Vennep Noordrand aangeduid voor woningbouw.

De provincie analyseert jaarlijks de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte met de Monitor Woningbehoefte. Deze geeft aan dat er met bestaande plannen nog steeds onvoldoende capaciteit is om in de woningbehoefte te voorzien. In deze monitor is Nieuw-Vennep Noordrand als bestaand plan opgenomen.

De actuele woningbehoefte onderschrijft daarmee de wens voor woningbouw in Noordpark.

In 2012 heeft de gemeenteraad de nota ‘Woonvisie 2012-2015’ vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

‘Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk’

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma is:

- Sociaal segment 30%
- Derde segment voor middeninkomens 10%
- Marktsegment 60%

Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang.

4. Ruimtelijke Onderbouwing

Bebouwingsopzet

De bebouwingsvorm in het gebied Noordpark is erg divers en is opgezet in een open verkaveling. Het omringende park is als het ware een verlengstuk van de tuin.

Het woonconcept omvat een gedifferentieerd pakket aan voornamelijk grondgebonden woningen. Stroken met grondgebonden woningen zijn in principe uitgevoerd in twee bouwlagen plat of met kap.

Dit project omvat gestapelde woningen in twee naast elkaar liggende blokken, zgn. ‘beneden-bovenwoningen’ parallel aan de ontsluitingsweg. Met een bouwvorm in drie

bouwlagen en een platte dakafdekking past het goed binnen het bebouwingsbeeld van Noordpark. Dit type woningbouw is reeds eerder op twee andere plekken in het gebied gerealiseerd.

De vormgeving en situering van het centrale blok met bergingen verschilt ten opzichte van de twee eerder gerealiseerde ensembles beneden-bovenwoningen, doordat beiden blokken hier in het midden niet zijn gekoppeld door bergingen. Die koppeling kan hier niet omdat hier een bestaande leidingenstrook tussendoor loopt. De bergingen zijn gescheiden in twee eenheden en dwars op de straattrichting geplaatst.



elders in Noordpark gerealiseerd project beneden-bovenwoningen, mét koppeling door bergingen

Het gedeeltelijk bebouwen van het open groen op deze plek heeft nauwelijks invloed op de karakteristieke zichtlijnen in het project en doet dan ook geen afbreuk aan het stedenbouwkundig concept van Noordpark.

De tuinen bevinden zich aan de achterzijde van de blokken en zijn beperkt van omvang. Ze grenzen direct aan het openbaar gebied en vormen met het aanliggende parkgroen een semi-openbaar achtererfgebied.

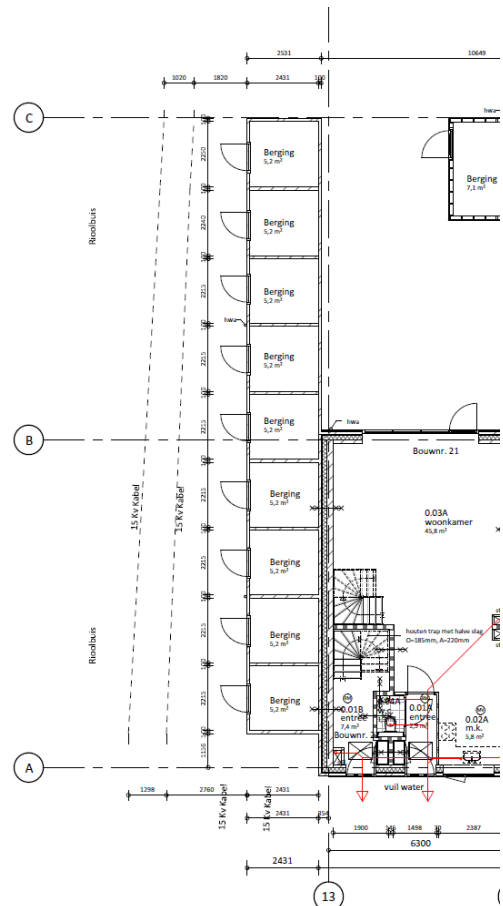
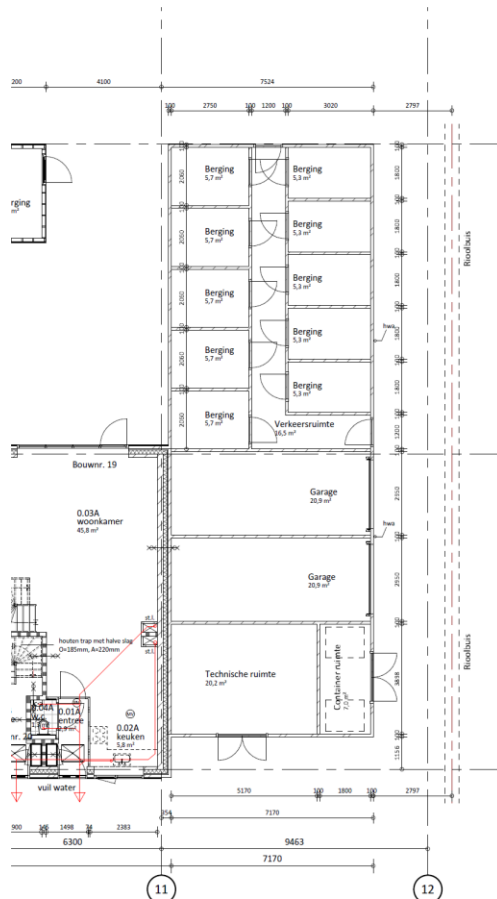
De erfafscheidingen zijn geïntegreerd in het woningontwerp en vormen een duurzame aansluiting naar het openbaar gebied.

Het parkeren is opgelost in openbaar gebied. De parkeerplaatsen zijn aan de hoofdontsluitingsweg gesitueerd, haaks op de rijrichting.

Punten die opvallen:

- *Bergingen vallen binnen uitgeefbaar terrein. Zie tekening pagina 3*
- *Bergingen achterlangs bereikbaar via openbaar pad*

- *Er is geen bebouwing in het tracee met kabels en leidingen. Het tracee is aangegeven op de tekeningen van de bouwaanvraag. Zie tevens onderstaande tekeningen*



Begane grond (rechter deel)

Verkeer

Het westelijk deel van Noordpark wordt op het verdere wegennet ontsloten via de Athenelaan, waar weer enkele andere wegen op aansluiten. Het projectgebied ligt aan de Athenelaan en is daarmee goed ontsloten. Het gebied is ingericht als 30 km/u-gebied.

Parkeren

Voor het project is voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen de CROW publicatie 182 gebruikt. De gemeente hanteert sinds 2014 de publicatie 317. Goedkoop woningen, sterk stedelijk voor 20 woningen op 400 meter van een HOV halte is parkeernorm 1,1 plaatsen per woning, en voor 18 woningen tussen 400-700 meter van een HOV halte is 1,5 plaatsen per woning. Dat maakt totaal dus 49 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 50 parkeerplaatsen.

Water

Bij de planontwikkeling van Noordpark is het watersysteem van de Noordrand gekoppeld aan het watersysteem in de bestaande wijk Welgelegen, ten behoeve van een goede waterhuishouding in beide gebieden.

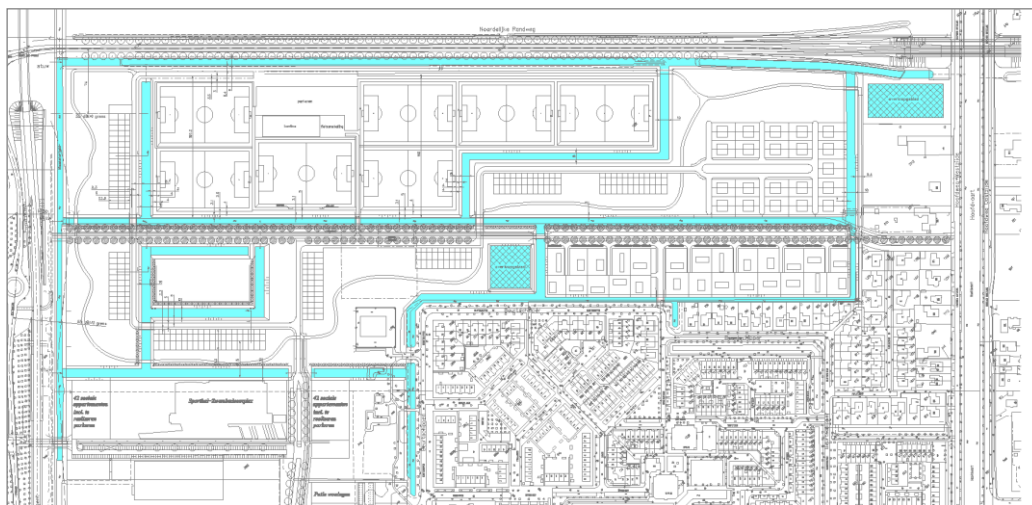
Op basis van het rapport *“Waterhuishouding peilvak 7 & Noordrand Nieuw Vennep”* d.d. 2 juni 2003, is het watersysteem in Noordpark ingericht. Er is totaal 11,3 % waterberging gecreëerd, dus 0,3% meer dan toen vereist. Dit is behaald door bestaande watergangen te verbreden en mee te nemen in het watersysteem (3,1%), het creëren van overloopgebieden (netto oppervlak groene berging 3,6%) en het creëren van nieuw water (4,6%).

De toename tov van het originele plan is minder dan 500 m² als je in ogenschouw neemt dat er 9 woningen bij komen tov originele plan en er de nodige asfalt wandel/fietspaden uit het gebied zijn verdwenen. (ca 400m²)

Tevens hebben we nog een klein plusje in het originele plan van 0,3% op basis van bijna 40.000m² (=120 m² extra)

de watercompensatie voldoen binnen het huidige plan

Voor het rioleringssysteem is een rioleringsplan voor de Noordrand opgesteld d.d. 9 maart 2004.



Het stedenbouwkundig plan voorziet in twee stroken met gestapelde woningen. Bij de oorspronkelijke plannen voor Noordpark was ter plaatse van één strook in groen voorzien. Ten opzichte van de oorspronkelijk gedachte situatie is er een toename aan bebouwd oppervlak van ongeveer

Opmerking: bij totale toename verhard oppervlakte onder 500 m² is geen watercompensatie nodig, maar anders wel. Vragen om wateradvies aan Hoogheemraadschap van Rijnland. Overleg gemeente hierover nodig met Rijnland. Wellicht past dit nog binnen de kleine overcompensatie van 2003.

Ten oosten van het projectgebied liggen gronden die zijn bestemd als “Groen” en een dubbelbestemming “Waterstaat - Waterbergingsgebied” hebben. Dit project heeft geen invloed op de mogelijkheid voor waterberging.

Flora en Fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Nieuw-Vennep’ is in 2012 een quick-scan voor flora en fauna gedaan. Daarin is geconstateerd dat niet op voorhand ontheffingen of nader onderzoek nodig is voor de in dat bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, doch dat bij uitvoering nader onderzoek nodig kan zijn.

Dit project voorziet ter plaatse van nog onbebouwde grond in woningbouw. Op naastgelegen is recent woningen gerealiseerd. Flora en fauna gaven hierbij geen belemmeringen. Dat is ook hier te verwachten, zodat flora en fauna geen belemmering is voor de woningbouw.

Het is wel aan te bevelen om bij uitvoerende werkzaamheden hierop alert te zijn.

Wegverkeerslawaaï

Langs de Noordelijke Randweg is een zone aanwezig van 250 meter (2x1 rijstrook, buitenstedelijk gebied) en langs de Operaweg is een zone aanwezig van 200 meter (2x1 rijstrook, stedelijk gebied).

Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Aangezien de woningen van “Sportzicht”, “Startblok” en “Nova Luxus” dichterbij liggen dan in het huidige project, zal het wegverkeerslawaaï ook te aanzien van het huidige project voldoen aan de normen.

Geluid transformatorstation

In Noordpark ligt een ondergrondse hoogspanningsleiding 50 kV die naar het transformatorstation bij Beurtschipper gaat, nabij de woningbouwlocatie. Daar wordt de hoogspanning omgezet naar 10 kV (vandaaruit wordt het doorgezet naar kleine transformatorhuisjes om het om te zetten in 220/230 V). Het station heeft een elektrisch vermogen van twee keer 36 MVA.

De afstand van het transformatorstation tot de dichtstbijzijnde gevel is ongeveer 70 meter.

Voor transformatorstations van 10 tot 100 MVA geldt een richtafstand van 50 meter vanwege geluid.

Voor het project “Vlinderslag” is in 2014 hierop geluidonderzoek gedaan. De afstand tot de dichtstbijzijnde gevel was in dat project ongeveer 25 meter.

Het geluidonderzoek van 2014 geeft aan dat ruimschoots voldaan wordt aan de maximale norm van 50 dB(A)-etmaalwaarde die voor langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is opgenomen in het Activiteitenbesluit en dat ruimschoots wordt voldaan aan de maximale norm van 70 dB(A) die voor het maximale geluidniveau is opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Aangezien de woningen van “Vlinderslag” dichterbij liggen dan in het huidige project, zal het transformatorstation ook te aanzien van het huidige project voldoen aan de normen.

Magneetveldzone transformatorstation

Voor het project “Vlinderslag” is in 2014 onderzoek gedaan naar de magneetveldzone behorend bij het transformatorstation.

De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de 0,4 microtesla magneetveldcontour maximaal 2 meter buiten de muur van het transformatorstation en daarmee nog ruim binnen de perceelgrenzen van het station valt.

Ook voor het project nu kan worden geconstateerd dat de woningbouw dus ruim (meer dan 25 meter) buiten de magneetveldcontour ligt. Hiermee zal de magneetveldsterkte in de woningen feitelijk gedomineerd worden door de magneetveldsterkte van elektrische apparatuur uit de woningen zelf en door de reguliere elektriciteitskabels in de straat. De magneetveldzone van het transformatorstation vormt dus geen belemmering voor dit project.

Leidingen

Tussen de stroken woningen door ligt een rioolleiding en een ondergrondse hoogspanningsverbinding.

Met het Hoogheemraadschap van Rijnland is afstemming geweest over het bouwen op 2,5 meter afstand van de leiding.

Ook voor de hoogspanningsverbinding geldt dat een afstand van 2,5 meter tot de leiding moet worden aangehouden.

Zowel Liander als Rijnland hebben ingestemd met deze situatie.

Bodem

Voor Noordrand is in het verleden is onderzoek uitgevoerd ten behoeve van woningbouw aan de Athenelaan, met de conclusie dat er geen aanleiding was tot nader onderzoek.

Ter plaatse van de huidige Seoellaan 33-39 is een nader onderzoek uitgevoerd naar een eerder aangetroffen matig verontreiniging met minerale olie. Deze is in de directe omgeving daarvan verder niet geconstateerd. Daardoor is de eerder aangetroffen verontreiniging aangemerkt als lokale verontreiniging.

