

RUIMTELIJK ADVIES WABO-AANVRAAG

Aanvraagnummer: 1943850
Betreft: Ontwikkelen van 5 grondgebonden woningen
aan de Hoofdweg 1410, hoek Zuiderdreef te Nieuw-Vennep
Steller: M. Veen / T. Weterings (RO/West)
Datum: januari 2017

leiding

Op 26 juli 2016 heeft Handelsmaatschappij Blauw uit Laren een omgevingsvergunningsaanvraag, waarbij het perceel met de afgebrande woning getransformeerd wordt naar 5 vrijstaande woningen, ingediend.



Afb. 1 – Situatie.

De locatie ligt op de hoek Hoofdvaart / Zuiderdreef. De voorzijde is geörienteerd op de Hoofdvaartzijde. Het perceel is ca. 31 x 76 (2360) m2 groot en is bebouwd met een vrijstaande woning in 1 laag met kap aan de Hoofdwegzijde, die in 2015 is afgebrand. De door brand verwoeste woning maakte deel uit van de historische lintbebouwing aan de zuidrand van het dorp. Deze lintbebouwing wordt gekenmerkt door vrijstaande en geschakelde woningen, in 1 of 2 bouwlagen met kap. Het terrein is ontoegankelijk gemaakt.

Het perceel grenst direct aan het evenemententerrein en een klein woonwagenkamp. Het evenemententerrein wordt meerdere malen per jaar gebruikt voor live concerten, kermis, braderie en kleinschalige evenementen.



Afb. 2 – Hoek Zuiderdreef / Hoofdweg..

Historie

In het kader van een eerder initiatief is er op 12 juni 2007 een principebesluit genomen door het college van B&W. Destijds betrof het een initiatief voor 26 gestapelde woningen. Het college stelde dat het initiatief in principe aansloot bij de toenmalige doelstelling om meer aandacht te besteden aan verstedelijking en revitalisering, terwijl het vigerende structuurplan Nieuw-Vennep uit 1997 voorzag in handhaving van het groene karakter van deze locatie. Het college heeft destijds besloten om geen medewerking aan dit initiatief te verlenen, omdat het niet onderbouwd was met een integrale visie op een groter gebied.

Begin 2015 is het onderhavig initiatief voor 5 grondgebonden woningen, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing, ingediend in het kader van het Verdeeloverleg. Op 1 juni 2015 is in de staf Ruimte een positieve ruimtelijke beoordeling onder voorwaarden van dit verzoek gegeven. Het initiatief is inmiddels onderbouwd met een integrale visie op een groter gebied, zoals in het principebesluit van 12 juni 2007 is geadviseerd. Uitgangspunt bij een ontwikkeling met woningbouw op het onderhavige perceel is dat de nieuw te realiseren woningen niet maatgevend (lees: belemmerend) mogen zijn voor de activiteiten op het evenemententerrein, in plaats van de bestaande woningbouw.

Op 2 april 2016 is de uitgewerkte aanvraag beoordeeld in het kader van een Globale Haalbaarheidstoets en akkoord bevonden. De Wabo-aanvraag is conform deze Globale Haalbaarheidstoets.

Beschrijving aanvraag

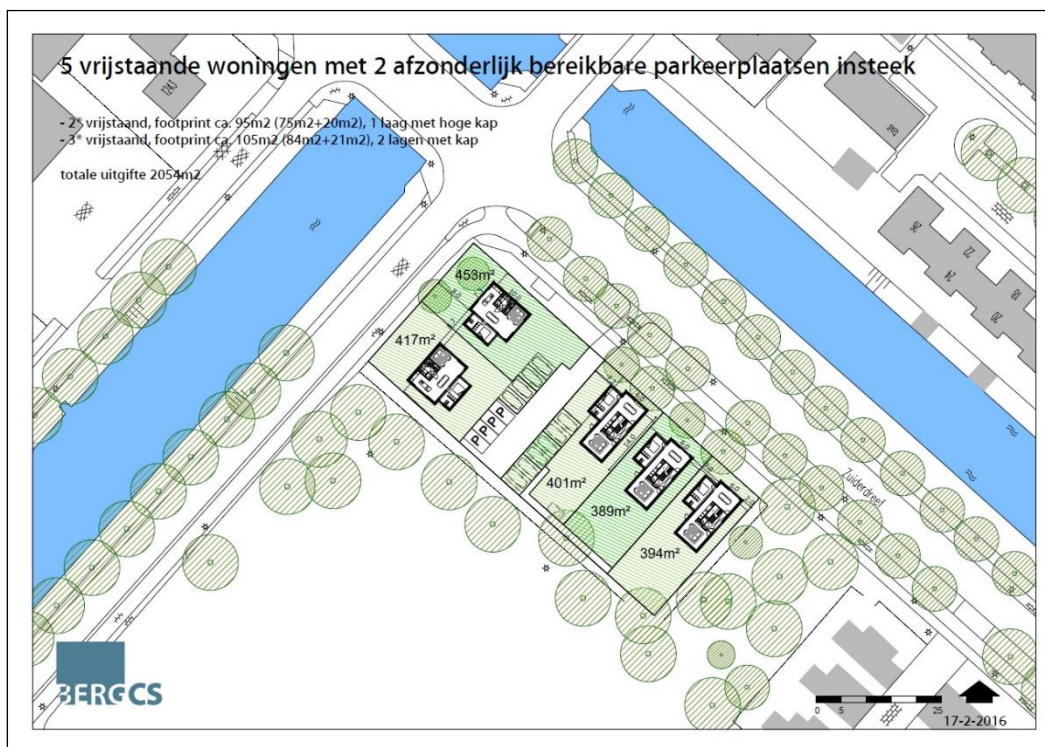
Overleg tussen initiatiefnemer en gemeente heeft vanaf juni 2015 geleid tot het voorliggende voorstel van Berg CS met de architectonische uitwerking van Harvey Otten / DML Studio d.d. 1 februari 2016. Het ontwerp bevat 5 vrijstaande woningen, waarvan 2 aan de Hoofdwegzijde op kavels van 417 en 452 m² en 3 daarachter aan de Zuiderdreef op kavels van 389, 394 en 401 m².

De woningen aan de Hoofdwegzijde hebben een bouwhoogte van 1 laag met een steile kap. De positionering op de kavel is iets naar achteren t.o.v. de huidige woning, waardoor ze meer aansluiten bij de heersende bebouwingsrooilijn van het dorpslint aan de Hoofdvaart.

De woningen aan de Zuiderdreef hebben een bouwhoogte van 2 lagen met kap. De positionering van de woningen is hier gekoppeld aan de bebouwing in de omgeving, zonder dat hier sprake is van een herkenbare vaste voorgevelrooilijn. De basis footprint van de hoofdgebouwen is 75 m² aan de Hoofdvaart (7,5 x 10) en 84 m² aan de Zuiderdreef (6x14). De percelen zijn voorzien van een achtertuin, grenzend aan het achterliggende evenemententerrein.

De woningen krijgen een optie om een slaapkamer op de begane grond te realiseren waarmee ze levensloopbestendig worden. De woningen worden energieneutraal gebouwd. Het woningontwerp is uitgewerkt in bakstenen architectuur met een eigentijdse uitstraling. Centraal op het perceel is één ontsluiting voor auto-verkeer naar de Zuiderdreef geprojecteerd, waarmee een gezamenlijke parkeerterreintje aan de achterzijde van de woonpercelen bereikt wordt. Elk perceel krijgt hier een eigen parkeervoorziening voor 2 auto's, waarvan de uitvoering geïntegreerd is in het woningontwerp. Het huidige perceel wordt al ontsloten via een inrit aan de Zuiderdreef. Deze is gelegen op ca. 25 meter vanaf het hart van de Hoofdweg Oostzijde. In de nieuwe situatie wordt deze inrit naar achteren geschoven tot een afstand van ca. 42 meter vanaf de Hoofdweg. Het is met name aan de Zuiderdreefzijde ruimtelijk en verkeerskundig niet aanvaardbaar dat elk woonperceel een eigen ontsluiting op de openbare weg krijgt. Het parkeerterreintje wordt verder aangevuld met 4 plekken voor bezoekers.

De bestaande beeldbepalende grote bomen op en naast het perceel zijn geïntegreerd in het planontwerp, waardoor de gewenste ruimtelijk inpassing in de groene omgeving geoptimaliseerd.



Afb. 3 – Stedebouwkundig plan

Uitkomst bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep is het perceel reeds bestemd als Wonen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3 en 9 meter. Het bouwvlak van 10x10 m² op de Verbeelding ligt enkele meters verder naar voren dan het bestaande hoofdbouwwerk.

Op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van deze gronden tot een maximum van 250 m².

Het aangrenzende groengebied heeft een bijpassende bestemming Groen, inclusief het evenemententerrein.

Het leidingentracé Riool onder de Zuiderdreef heeft een aanduiding op de Verbeelding.

Op de percelen met een bedrijfsbestemming aan de overzijde van de Hoofdvaart is een motorbrandstofverkoopspunt met lpg gevestigd. De opslagtank en pomp zijn op de plankaart aangegeven, inclusief een milieuzone. De afstand van het onderhavige perceel tot aan het motorbrandstofverkoopspunt is minimaal 160 meter.

Een ruimtelijke onderbouwing is aan de aanvraag toegevoegd.



Afb. 4 - Bestemmingsplan Nieuw-Vennep

vvgb-toets

Op de aanvraag is een uitgebreide procedure van toepassing. Dat betekent dat dan ook in beginsel een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) nodig is, als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht. De gemeenteraad heeft op 21 oktober 2010 een besluit genomen dat voor een aantal categorieën gevallen geen vvgb nodig is.

De aanvraag toetsend aan genoemd raadsbesluit, blijkt dat categorie 1A 'het dichtst in de buurt' komt. De omschrijving van die categorie luidt als volgt:

"Concrete bouwplannen die voorzien in uitbreiding en/of verbouwing van bestaande functies. Hieronder mede begrepen nieuwbouw op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij ten opzichte van de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken van situering van het bouwvlak en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing"

Een relatief ruime uitleg luidt als volgt: Het is een concreet plan. Het plan behelst de woonfunctie terwijl er de bestemming Wonen geldt. Te stellen is dat de mogelijkheden van de geldende woonbestemming wordt uitgebreid, door vijf woningen toe te staan ten opzichte van de ene woning die

er nu maximaal mogelijk is. Er wordt – logischerwijs – gebouwd buiten het bouwvlak, en er wordt afgeweken van de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing c.q. van het perceel. Het kiezen voor de ruime uitleg kent enig risico, maar niet heel groot, omdat er weinig belanghebbenden direct aan het betreffende perceel grenzen. Concreet gaat dat om acht huishoudens, wonend in een woonwagen, waarvan er maximaal vier huishoudens rechtstreeks zicht hebben op de locatie van de vijf nieuwe woningen. De onderlinge perceelsafstand is ruim 28 meter. Conclusie vvgb-toets: categorie 1a is van toepassing, daarom is voor dit geval geen vvgb nodig.

Beleidsdoets

Provinciale Ruimtelijke Verordening –

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening ligt de locatie in het Bestaand Bebouwd Gebied.

Woonbeleid –

De gemeentelijke 'Woonvisie 2012-2015' 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 3 belangrijke pijlers in dit beleid zijn het woongenot in dorpen en wijken (i.c. versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied), het inspelen op de woningmarkt en aandacht voor wonen en zorg / bijzondere doelgroepen.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma omvat 3 pijlers, te weten het sociale segment (30%), het derde segment voor middeninkomens (10%) en het marktsegment (60%). 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.

Het programma van dit initiatief bestaat uit 5 vrijstaande marktgerichte woningen op relatief bescheiden kavels. Gezien de geringe omvang van 5 woningen is de verdelingsrichtlijn hier niet persé van toepassing. De V.O.N.-prijs van de woningen in dit initiatief ligt naar schatting tussen de €500.000 aan de Hoofdvaart en €550.000 aan de Zuiderdreef.

Onderzoeken –

LIB –

Het perceel ligt net buiten de beperkingenzones van het luchthavenindelingbesluit LIB. Wel geldt er een hoogtebeperking tot maximaal 150 meter.

Bedrijven –

De bebouwing direct aan de overzijde van de Hoofdvaart is bestemd als Bedrijven tot maximaal categorie 2. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor een richtafstand van 30 meter, de werkelijke afstand is meer dan 50 meter en vormt daarmee geen probleem.

Externe veiligheid –

Ten westen van de Hoofdweg vindt aan de Zuiderdreef 4, op een afstand van iets meer dan 151 meter van het onderhavige perceel, verkoop van LPG plaats. Het bijbehorende invloedsgebied voor het groepsrisico betreft een zone van 150 meter. Het initiatief ligt derhalve buiten deze zone. Over de Hoofdweg en Zuiderdreef vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vanwege het LPG-verkooppunt. Het bouwplan ligt wel binnen de risicozone van het LPG-transport. Het groepsrisico is in het kader van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' onderzocht. Daaruit blijkt dat het groepsrisico 0.001 maal de oriënterende waarde bedraagt. Dit is een aanvaardbaar klein risico.

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan al een bestemming Wonen. Het aantal toe te voegen woningen van maximaal 4 is ondergeschikt i.r.t. de omringende bestaande woonwijken (er worden volgens de externe veiligheid rekenmethodiek maar 7,2 personen extra toegevoegd in

vergelijking met bestaande situatie). Daarmee past het bouwplan binnen ons beleid voor externe veiligheid.

In het kader van het bestemmingsplan werden zelfredzaamheid van aanwezige personen, bereikbaarheid van de situatie, bestrijdbaarheid en ontluchting bij een eventuele calamiteit door de regionale brandweer als 'goed' beoordeeld. In dit stadium is wel aanvullend advies nodig van de regionale brandweer, ondanks de verwachting dat het toevoegen van 7,2 personen niet van invloed is op de hoogte van het groepsrisico.

Zolang het LPG-tankstation niet is opgeheven, is door de brandweer aanbevolen het transport overdag door de weeks (als er minder mensen thuis zijn) plaats te laten vinden, voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen. Het gemeentelijk beleid is er op gericht dergelijke motorbrandstofverkooppunten te verplaatsen naar alternatieve locaties buiten de directe invloedssfeer van woongebieden. De eigenaar van het complex, dhr. Markeur, is in het verleden meerdere malen benaderd om hierover met de gemeente in overleg te treden.

Geluid – evenemententerrein

In verband met de planontwikkeling van de vijf woningen op de hoek van de Hoofdweg en de Zuiderdreef in Nieuw-Vennep is door Westerveld Advies B.V. het geluid vanwege de evenementen op de nieuwbouw berekend. Tevens is de te verwachten geluidbelasting getoetst aan het mogelijk binnenniveau in de woningen. Op basis van dit rapport en eigen bevindingen is onderstaande onderbouwing geschreven ter motivering van een goede ruimtelijke ordening.

Evenemententerrein (Ijsbaanterrein)

Ten zuiden van de planlocatie (blauw omlijnd) bevindt zich het evenemententerrein (rood omlijnd). In het gele vlak bevindt zich een woonwagencentrum.



Weergave evenemententerrein (IJsbaanlocatie)

Bedrijfsvoering Evenemententerrein in relatie tot planontwikkeling

In de bestaande situatie zijn de woonwagens bepalend voor de geluidruimte van het evenemententerrein. De woonwagens bevinden zich op kortere afstand van het evenemententerrein. Dit betekent dat de planontwikkeling niet beperkend is voor de bedrijfsvoering van het evenemententerrein.

Woon- en leefklimaat planontwikkeling

Op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' is het toegestaan evenementen te organiseren, mits het equivalent geluidniveau op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen niet hoger dan 75 dB(A) is. Deze normering vindt zijn grondslag in de nota 'Evenementen met een luidruchtig karakter'.

In deze nota wordt er van uitgegaan dat bij een equivalent geluidniveau van 75 dB(A) op de gevel het geluidniveau in de woning niet hoger is dan 50 dB(A), hetgeen (net) geen ondukbare hinder oplevert. Uit de berekeningen van Westerveld Advies blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen in het plan niet hoger is dan 75 dB(A).

Op grond van het bestemmingsplan zijn de volgende evenementen toegestaan.

Omschrijving	Duur	Periode
Circus	3 dagen	4 uur dag, 4 uur nacht
Autostuntshow	1 dag	2 uur dag
Kermis	9 dagen	8 uur dag, 6 uur nacht
Feestweek	9 dagen	6 uur nacht
Vrienden van Holland	2 dagen	6 uur nacht
Evenementengroei 1	2 dagen	6 uur nacht
Evenementengroei 2	9 dagen	8 uur dag, 6 uur nacht
Totaal	35 dagen	

In 2016 zijn de volgende evenementen aangevraagd:

1. Zeskamp (feestweek)
2. Polsstokspringen (feestweek)
3. Vlooiemarkt
4. Circus

Van de 35 toegestane dagen zijn in 2016 ongeveer 13 dagen ingevuld (9 dagen feestweek en 3 dagen circus en 1 dag vlooiemarkt).

Gelet op het gering aantal dagen dat een evenement mag plaatsvinden en de gehanteerde geluidnorm van 75 dB(A) op de gevels van de woningen, wordt de situatie aanvaardbaar geacht

Geluid - verkeerslawaaï

De Hoofdweg heeft een verkeersintensiteit van ca. 13000 mvt/etm. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Hoofdweg en de Zuiderdreef worden overschreden. Voor het plan moet een hogere waarde vastgesteld worden.

In het kader van de aanvraag van een hogere waarde dient de cumulatieve geluidbelasting te worden vastgesteld. De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen tezamen bedraagt volgens het onderzoek maximaal 64 dB (exclusief aftrek artikel 110g). Dit impliceert dat er extra eisen gesteld worden aan de geluidwering van de gevels van de betreffende woningen van het bouwplan.

Luchtkwaliteit –

In de Wet Luchtkwaliteit is de regeling NIBM (niet in betekenende mate) opgenomen, die inhoudt dat als een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project doorgang mag vinden.

Water –

Omdat er geen sprake is van een toename van meer dan 500 m² bebouwing en/of verharding, zal op grond van de watertoets geen compensatiewater worden geëist.

Bodem –

Het perceel is voor zover bekend niet anders in gebruik geweest dan als woonperceel. In het kader van de bodemkwaliteit kan over eventuele strijdigheid als woonperceel in dit stadium weinig geconcludeerd worden vanwege het gebrek aan bodemkwaliteitsgegevens. Er is echter geen concrete aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zal zijn van enige mate van bodemverontreiniging.

Stedebouwkundige beoordeling

Ruimtelijke opzet –

Uit stedebouwkundig oogpunt bestaat waardering voor dit initiatief.

Het voorliggende ontwerp voldoet aan het principebesluit d.d. 12 juni 2007, het advies Verdeeloverleg d.d. 1 juni 2015 en de Globale Haalbaarheidstoets d.d. 02 april 2016,

Het woningaantal, de ruimtelijke positionering van de bebouwing en maatvoering zijn verder uitgewerkt. De kavelindeling en uitvoering van het parkeergedeelte is aangepast, hetgeen ten goede is gekomen aan de kwaliteit van de kavels.

De ruimtelijke opzet met 5 grondgebonden woningen sluit aan bij het groene karakter van de locatie en de dorpse uitstraling van de bebouwing rondom de Hoofdvaart. Het geheel doet recht aan de gewenste dorpse entree van Nieuw-Vennep langs de Hoofdvaart.

De kavels variëren in omvang van 389 tot 452 m² en zijn kwalitatief voldoende vergroot.

De woningen aan de Hoofdvaartzijde bestaan uit 1 laag met een hoge kap, de woningen aan de Zuiderdreef uit 2 lagen met kap. De nokhoogte van 12 meter is groter dan nu in het gebied voorkomt, maar is passend aan de Hoofdvaart. In een toekomstig bestemmingsplan kan dit conform de omliggende woonbestemmingen geregeld worden met een nokhoogte van 11 meter, inclusief de toepassing van de 10% afwijkingsbevoegdheid.

De architect heeft voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid op de begane grond waardoor de woning levensloopbestendig wordt. Echter, de huidige regelgeving kan echter niet voorkomen (bv middels een bestemmingsplan) dat de toekomstige bewoners alsnog zelf bijgebouwen, al of niet vergunningsvrij, in hun achtertuin realiseren.

Kenmerk van deze locatie is dat hier geen woningen voorkomen die direct ontsloten zijn op de Zuiderdreef. De gekozen gezamenlijke parkeeroplossing met 1 gezamenlijke ontsluiting op de openbare weg sluit goed aan bij de situatie. De uitvoering wordt integraal meegenomen in het ontwerp en heeft een duurzame uitstraling. Het geheel heeft een semi-privé uitstraling. De bestaande inrit van het perceel verschuift van 25 meter vanaf het hart van de Hoofdweg Oostzijde naar 42 meter, zodat er meer afstand tot aan deze drukke kruising ontstaat.

Welstand –

De initiatiefnemer heeft de bebouwingsopzet en de architectuur reeds in een vroegtijdig stadium uitgewerkt met de gemeentelijk stedebouwkundige van de cluster RO en de stadsarchitect. De gekozen architectuur en de toe te passen kleuren en materialen sluiten aan bij het heersende beeld van de omgeving. Met architectonische middelen wordt een landelijke dorpse schaal gesuggereerd; lage dakgoten, grote kappen, gevels in donkere baksteen.

De Welstandscommissie is in hoofdlijnen akkoord gegaan met het ontwerp. Op het perceel is een regulier welstandsregime van toepassing.

Parkeren –

Het plan is opgezet aan de hand van de parkeernormen van het CROW, publicatie 317, zoals deze in het gemeentelijk handboek parkeernormen Haarlemmermeer is opgenomen. De locatie is op basis daarvan getypeerd als 'sterk-stedelijk / rest bebouwde kom', op 1100 meter van het treinstation. Voor 2-onder-1-kapwoningen geldt een norm van 2,0 en voor vrijstaande woningen 2,1. Op grond van de parkeernorm en het voorgestelde programma bedraagt de parkeernorm 10 parkeerplaatsen. Hiervan dienen er 3 openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers.

Het ontwerp met 14 parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van het voorgaande wordt de herontwikkeling van dit terrein ten behoeve van woningbouw als positief beoordeeld. Mede gezien de positieve gevolgen van deze woningbouwontwikkeling (het verwijderen van de restanten van een afgebrande woning op een relatief heel groot perceel) is vanaf juni 2015 de positieve grondhouding t.o.v. dit woningbouwinitiatief ingenomen.

Financiële uitvoerbaarheid

Het initiatief is een bouwplan waarvoor op basis van de Wet ruimtelijke ordening kostenverhaal verplicht is.

Communicatie

De initiatiefnemer is nadrukkelijk geadviseerd om ook de verdere uitwerking van het plan in goed overleg met de direct omwonenden te laten plaatsvinden.

Juridische en financiële aspecten**Vaststelling ruimtelijk advies**

Dit ruimtelijk advies is vastgesteld in de staf ruimte van 23 januari 2017. Dit advies moet integraal worden opgenomen in het ontwerpbesluit ten behoeve van deze omgevingsvergunningaanvraag. Daarnaast staat ten behoeve van de digitale kennisgeving van het uiteindelijk te nemen besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, een plancontour gereed voor de plaatsing op ruimtelijkeplannen.nl.