

BIJLAGEN BIJ BESLUITDOCUMENT

- Raadsbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing



Raadsbesluit 2016.0067239

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen (definitief) voor bouw woning naast IJweg 1754

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 29 november 2016
nummer 2016.0067239;

besluit:

1. het raadsbesluit van 22 september 2016 nr 2016.0045935 met terugwerkende kracht tot 22 september 2016 aan te merken als ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
2. een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woning op het stuk grond tussen IJweg 1754 en 1762 te Nieuw-Vennep.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 december 2016.

De griffier,

De voorzitter,

J. van der Rhee, B.Ha

drs. Th.L.N. Weterings

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan IJweg tussen nr. 1754 en 1762 te Nieuw-Vennep

Datum: 19 juli 2016



Opdrachtgever:
Vital Homes BV
Venneperweg 657a
2152 CD Nieuw-Vennep

Versus Bouwadvies
Ampzingstraat 12
2014 XV Haarlem
tel: 06 24 81 44 79
info@versusbouwadvies.nl

Beschrijving project

Aan de IJweg tussen nr. 1754 en 1762 in Nieuw-Vennep ligt een (rest-)perceel voormalige akkerbouwgrond. Door wijziging van de functie van het gebied waartoe het restperceel in het verleden behoorde is de agrarische bedrijfsuitoefening ter plaatse beëindigd.

Gelet op het relatief beperkte oppervlak is het niet meer lonend om het restperceel rendabel te exploiteren als agrarische landbouwgrond. Dat is reden om te verzoeken om op het perceel een woning met aan- en bijgebouwen te mogen realiseren.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Getsewoud", dat op 25 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel is daarin bestemd tot "Wonen"; het restperceel ligt buiten het bouwvlak van die bestemming.

De tot "Wonen" bestemde gronden zijn onder meer voor wonen en aan huis verbonden beroepsuitoefening met daarbij behorende tuinen, terreinverhardingen en erven.

Per bouwperceel is één woning toegestaan in het bouwvlak met een goot- en bouwhoogte als aangegeven op de verbeelding (respectievelijk 3 en 9 m¹); bijbehorende bouwwerken mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 m¹ boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de 2^{de} bouwlaag van het hoofdgebouw, tot maximaal 4 m¹.

Buiten het bouwvlak mag het gezamenlijk oppervlak van gebouwen niet meer zijn dan 50% van die grond met een maximum van 75 m², of het gezamenlijk oppervlak van bestaande bebouwing met inachtneming van lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

Buiten het bouwvlak mag, wanneer het oppervlak van die grond meer is dan 750 m² per perceel, het gezamenlijk oppervlak van gebouwen niet meer zijn dan 10% van die grond buiten het bouwvlak met een maximum van 250 m². De aanduiding "vrij" laat slechts één vrijstaande woning toe.

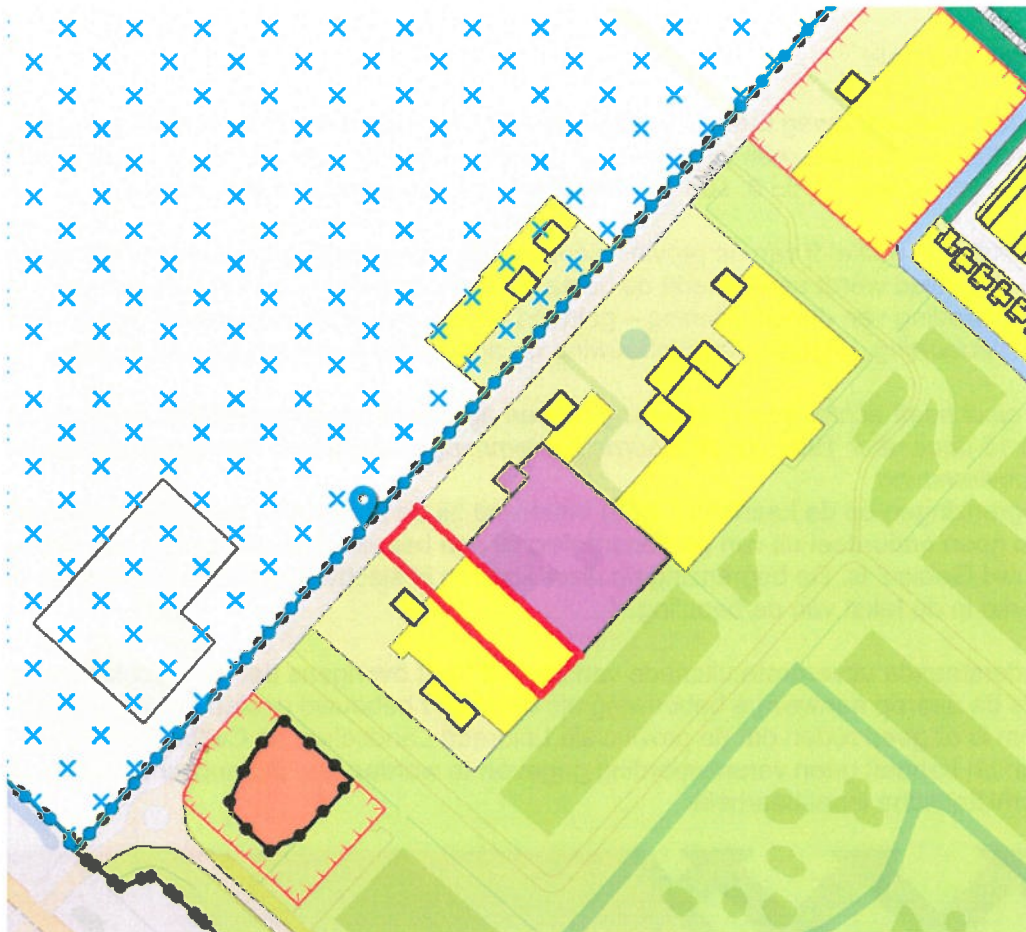
Erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 m¹ en de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m¹.

Ondergrondse gebouwen zijn alleen toegestaan in één bouwlaag tot maximaal 3 m¹ diep en voor het overige is dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.

Bij de omgevingsvergunning kan daarvan worden afgeweken en toegestaan worden dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 6 m¹ als een platte dakafdekking wordt toegepast en tot 7 m¹ wanneer een kap wordt toegepast. Die afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan als het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast, gelet op de onderlinge samenhang tussen de situering en de verschijningsvorm van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds. Ook mogen de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Bij omgevingsvergunning kan ook worden afgeweken van de maximale goot- en bouwhoogte van 3 m¹ en 9 m¹ voor woningen langs de IJweg die voorzien zijn van de aanduidingen 'vrijstaand' of 'bedrijfswoning' en kan worden toegestaan dat de maximale goot- en bouwhoogte niet meer is dan 6 en 10 m¹, mits sprake is van gehele sloop-nieuwbouw.

Gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m².



IJweg tussen nr. 1754 en 1762

Rijksbeleid

Het perceel valt niet in beperkingenzones van het luchthavenindelingbesluit en is daar niet mee in strijd; voor dit project is dan ook geen verklaring van geen bezwaar op grond van artikel 8.9 Wet luchtvaart nodig.

Het rijksbeleid is vastgelegd in de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) en in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): dat omvat de ruimtelijke rijksbelangen. Het project is daar niet mee in strijd: uitvoering schaadt geen rijksbelangen.

In de SVIR is ook de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Daarin is bepaald dat de treden van de ladder moeten worden doorlopen met als doel een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden; de ladder kent 3 treden. De eerste betreft de behoefte: die is gelet op plannen voor 10.000 woningen in de westelijke Haarlemmermeer aanwezig en gezien het verzoek van aanvrager aanwezig.

Bij trede 2 wordt beoordeeld of de 'ontwikkeling' in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (door transformatie of herstructurering); daarvan is bij dit verzoek sprake.

Trede 3 betreft de ontsluiting: dat vindt plaats via de IJweg naar de N-207 en A-4 en A-44; naast de IJweg ligt een vrijliggend fietspad.

Het 'plan' is zo kleinschalig dat voor de ontsluiting geen problemen worden verwacht. Geconcludeerd is dat onderhavig planinitiatief passend is in het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

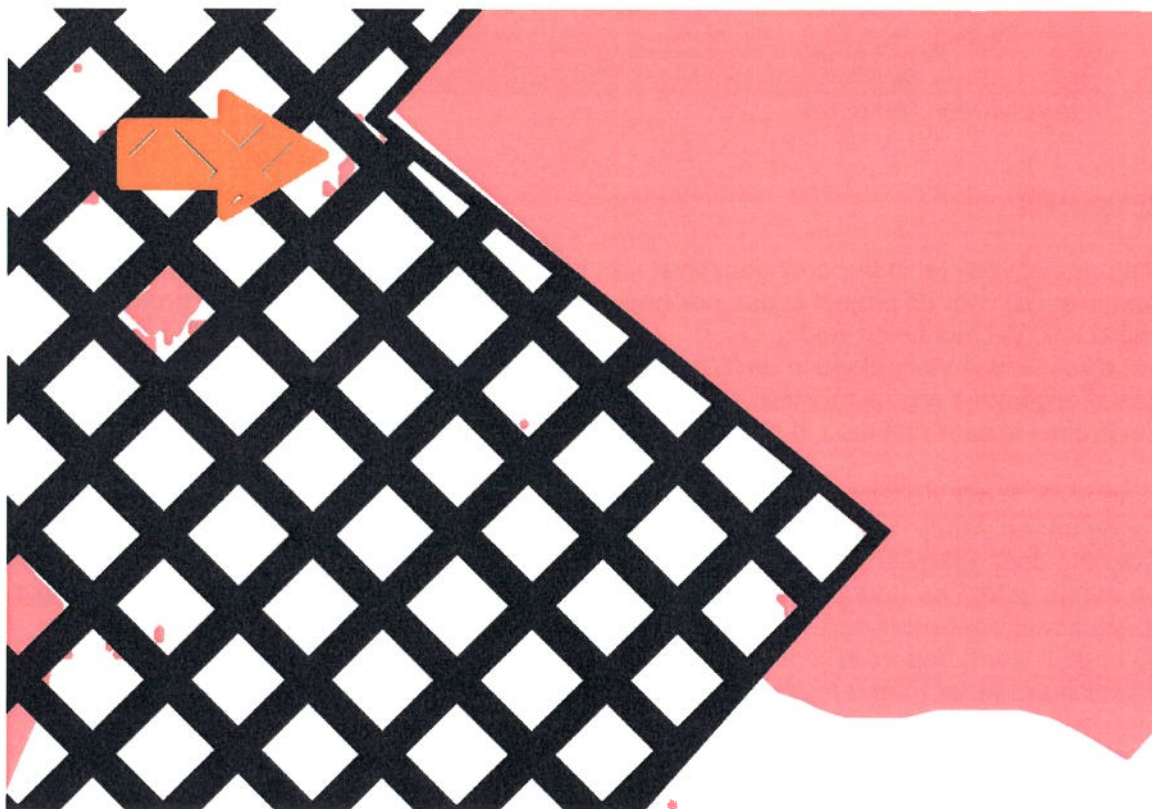
Het perceel aan de IJweg tussen nr. 1754 en 1762 ligt ingeklemd tussen twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebied dat is aangeduid als meervoudig transformatiegebied; op grond van artikel 13, lid 3, sub c is verstedelijking toegestaan in die gebieden.

Daarnaast is in artikel 9 van de provinciale ruimtelijke verordening bepaald dat als bestaand bebouwd gebied wordt aangemerkt de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Het project heeft echter geen betrekking op een agrarisch bouwperceel: het perceel had al in het op 15 december 1998 goedgekeurde bestemmingsplan Nieuw-Vennep Getsewoud een woonbestemming.

De begrenzingen op de kaarten (2 en 3) behorend bij de provinciale ruimtelijke verordening maken geen onderdeel uit van de beoordeling of een bepaalde locatie al dan niet 'Bestaand Bebouwd Gebied' is. De begrenzing op deze kaarten is slechts illustratief en derhalve niet genoemd in de tekst van de bepaling.

Uit onderstaande uitvergroete uitsnede van kaart 2 blijkt overigens dat de percelen en niet slechts de daarop aanwezige bebouwing als bestaand bebouwd gebied zijn aangeduid. Daarom is er geen reden om de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie toe te passen en behoeft geen verantwoording gegeven te worden van de landschappelijke en cultuurhistorische inpasbaarheid.



Gemeentelijk beleid

Uit het voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 dat ter inzage heeft gelegen, blijken geen beperkingen voor het project. Het perceel ligt weliswaar (nog) net buiten de bebouwde kom, maar maakt daar feitelijk deel van uit.

Waar het projectgebied in het uitvoeringsplan voor Haarlemmermeer –West valt in een zone voor het verbinden van groengebied Venneperrhout en het gebied tussen Hillegom en Lisse is het niet nodig gebleken de onderhavige reststrook voormalige landbouwgrond daarvoor aan te kopen. Als dat in de bedoeling had gelegen, was er in het recente bestemmingsplan ook wel een daarvoor passende bestemming of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In verbinding tussen beide gebieden is afdoende voorzien door twee groenstroken vanuit de Venneperrhout naar de westzijde van de IJweg.

Het bouwplan voldoet niet aan de criteria vermeld in raadsbesluit 2010.0037928 d.d. 31 augustus 2010 om af te kunnen zien van een verklaring van geen bezwaar van de gemeenteraad. Voordat vergunning kan worden verleend zal daartoe zo'n verklaring moeten zijn verleend.

Bodem

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op bebouwing van een restperceel voormalige akkerbouwgrond. Het ligt gelet op de vroegere gebruik niet voor de hand dat hier bodemverontreiniging zal worden aangetroffen, maar een nog uit te voeren bodemonderzoek zal hierover uitsluitsel moeten geven.

Cultuurhistorie en archeologie

De IJweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangeduid als "geografische lijn van cultuurhistorische waarde". Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk. Door de aanleg van groenvoorzieningen is de vroegere relatieve openheid al teniet gegaan. Het restperceel ligt ingeklemd tussen twee forse vroegere agrarische bedrijfsruimten.

Externe veiligheid

Nabij IJweg tussen nr. 1754 en 1762 zijn geen inrichtingen gevestigd, die op grond van het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" een risico zijn voor het project en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit. Het project is qua externe veiligheid ook niet in strijd met het Luchthavenverkeerbesluit: in beginsel sluiten de regels daarvan externe veiligheidsrisico's buiten veiligheidszones van Schiphol uit. Het perceel ligt buiten de 10-6 veiligheidscontour van het banenstelsel. In de Haarlemmermeer zijn wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan: dat verbod geldt ook voor de IJweg. De locatie ligt ook niet in de invloedsfeer van een aardgashoofdtransportleiding die van invloed is op de externe veiligheid.

Flora en fauna

Omdat het gaat om bebouwing van een perceel dat tot op heden agrarisch geëxploiteerd wordt, is niet te verwachten dat er soorten voorkomen waarvoor beschermende maatregelen getroffen zullen moeten worden.

Geluid

De nieuwe woning is geprojecteerd aan een weg waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/u: daarvoor is op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De locatie ligt op meer dan 300 m' afstand van de provinciale weg N-207 (Leimuiderweg) zodat die geen invloed heeft op de geluidsbelasting.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de toetsingswaarde vanwege de IJweg 56 dB bedraagt. Deze waarde ligt 8 dB hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB en 3 dB hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

De geluidbelaste noord-westgevel dient te worden uitgevoerd als dove gevel. Voor deze gevel behoeft in dit geval geen hogere waarde te worden vastgelegd.

Voor de overige gevels, waarvan de toetsingswaarde maximaal 52 dB bedraagt, dient een ontheffing van de voorkeurgrenswaarde (een hogere waarde) te worden aangevraagd.

Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit is de regeling NIBM (niet in betekenende mate) opgenomen, dat inhoudt wanneer 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 betekenende mate bijdraagt. Bij de bouw van 1.500 of meer woningen bestaat de kans dat een project in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De bouw van één enkele woning leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.

Milieu

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering noemt voor een hoveniers bedrijf als richtlijn een afstand van 30 meter tot naburige woningen; die afstand is vanwege het geluid. Het perceel IJweg tussen nr. 1754 en 1762 grenst aan één zijde aan een voormalige agrarische bedrijfsruimte op korte afstand. Omdat agrarische bedrijven gewoonlijk hoofdzakelijk elders worden verricht is de geluidsbelasting van het bedrijf relatief beperkt en vormt dat geen belemmering voor het project. Overigens is aanvrager eigenaar van het naastgelegen hoveniersbedrijf. Akoestisch onderzoek kan uitwijzen of het noodzakelijk kan zijn om op de perceelsgrens een geluidscherm op te richten.

Uitvoerbaarheid

Voor het afwijken van het bestemmingsplan moet een produre gevolgd worden, waarbij het plan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

Verkeer en vervoer

Het terrein heeft zodanige afmetingen dat daarop naast de woning c.a. meer dan voldoende ruimte overblijft voor voldoende parkeerplaatsen.

Water

Omdat het gaat om bebouwing en verharding van het terrein waarbij op dit moment nog niet vaststaat dat dit beperkt blijft tot minder dan 500 m² is het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland op grond van de watertoets watercompensatie zal eisen. Zodra het bouwplan definitief vorm krijgt zal daarover in contact worden getreden met het Hoogheemraadschap.

Toelichting

Het plan is om het agrarisch onrendabele perceel een andere functie te geven i.e. er een woning met aan- en bijgebouwen te realiseren. Door de Frontoffice Vergunningen is bij brief, kenmerk 2013-0004902, verzonden 17 juli 2013, te kennen gegeven dat de beoogde bebouwing van de kavel goed past in de bestaande situatie; wel moet de voorgevel van de woning ongeveer op gelijke afstand van de IJweg komen als de omringende woningen. Aan de IJweg-oostzijde komen onregelmatig wisselend kappen zowel haaks op als parallel aan de IJweg voorwisselend voor. In dit geval is de keuze ook gevallen op een 14 meter brede voorgevel met de kap parallel aan de IJweg; door de stedenbouwkundige is niet aangegeven dat slechts medewerking aan een plan met de topgevel gericht op de IJweg zou worden verleend. Hoewel het strikt genomen vanuit geluidstechnisch oogpunt meer voor de hand zou liggen om de gewenste nieuwe woning met de nok haaks op de IJweg te projecteren wil aanvrager de geluid belaste noord-westgevel uit te voeren als dove gevel. Voor deze gevel heeft in dit geval geen hogere waarde te worden vastgelegd..

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling aan de IJweg tussen nr. 1754 en 1762 in Nieuw-Vennep, niet leidt tot een aantasting van de waarden van het gebied en de directe omgeving. Het project voldoet aan alle ruimtelijke, functionele, financieel-economische en milieuhygiënische eisen. Gelet op het voorgaande wordt verzocht medewerking te verlenen aan realisatie van het project.

