



NIEUW-VENNEP CENTRUM 2010 UITWERKINGSPLAN

toelichting

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
2017

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	1
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. UITWERKINGSVERPLICHTING	2
1.6. PLANPROCES	3
1.7. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	6
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	7
4.1. VISIE	7
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	10
5.1. INLEIDING	10
5.2. WATER	10
5.3. BODEM	11
5.4. FLORA EN FAUNA	11
5.5. GELUID	12
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	14
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	14
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	14
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	15
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	15
7.2. INLEIDENDE BEPALINGEN EN ALGEMENE REGELS	15
7.3. BESTEMMINGSREGELS	15
7.4. VERWIJZING NAAR 'MOEDERPLAN'; SLOTREGEL	16

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

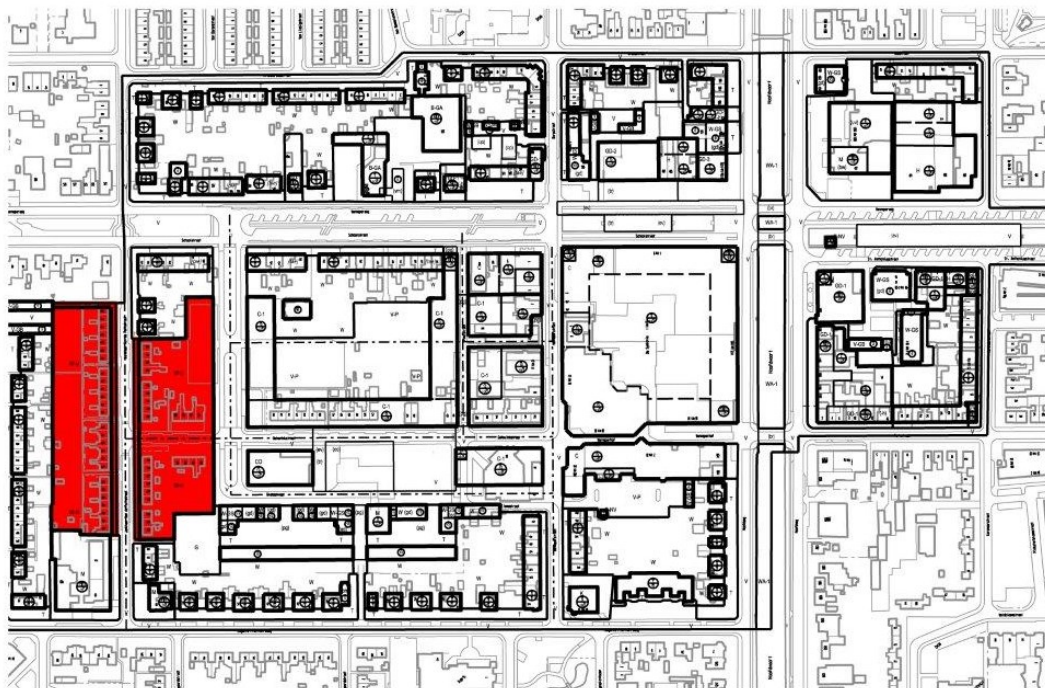
1.1. Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' is ter weerszijden van de Jonkheer van de Pollstraat voorzien in een uit te werken woonbestemming om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken; dat kan in een andere verkaveling dan de bestaande woningen. Grondeigenaar Ymere heeft er een stedenbouwkundig plan en een concreet woningbouwplan op ontwikkeld. Deze vormen de aanleiding voor het maken van dit uitwerkingsplan, 'Nieuw-Vennep Centrum 2010 uitwerkingsplan'.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt direct ten noordwesten van het Nieuw-Vennepse centrumgebied. Op de onderstaande Afbeelding 1 is het plangebied aangeduid met de twee rode vlakken.

Afbeelding 1 ligging plangebied



1.3. Doel en planvorm

Dit uitwerkingsplan dient ter uitvoering van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van een complex woningen, zoals in globale zin voorzien in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010. Het plan voorziet hiertoe in gedetailleerde bestemmingen, waarbij voor woningen de gebruikelijke regelingen voor aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken zijn opgenomen voor mogelijke kleine aanpassingen.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' dat op 30 maart 2011 onherroepelijk is geworden.

1.5. Uitwerkingsverplichting

In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010, in dit geval het 'moederplan', zijn enkele gebieden aangewezen om uit te werken met de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. In de regels staat dat het maximale aantal woningen 130 mag zijn voor de deelgebieden A2 en A3 gezamenlijk. Er staat ook maatvoering in, onder meer over het aantal bouwlagen en de maximaal toegestane hoogten, onderscheiden in die voor gestapelde woningen (13 meter) en voor grondgebonden woningen (10 meter). Ook is er een regeling voor de bijgebouwen.

Afbeelding 2 uitsnede verbeelding bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010



Op Afbeelding 2 bestaat het plangebied van het uitwerkingsplan uit het grootste deel van de grote gele vlakken. Het uitwerkingsplangebied is doorsneden door de Jonkheer van der Pollstraat, die dus zelf geen deel uitmaakt van het plan.

Er is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor het plangebied. Dat voldoet aan de hiervoor in hoofdzak vermeldde uitwerkingsregels.

1.6. Planproces

Terinzagelegging ontwerp

De voorbereidingsprocedure zoals vermeld in artikel 3.6 Wro is gevolgd. Dit houdt in dat het ontwerpuitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat deze terinzagelegging vooraf is aangekondigd op de website www.officiëlebekendmakingen.nl. Gedurende de termijn van terinzageliggigging kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken.

Vaststelling en beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na de eventuele einduitspraak van de Raad van State is het plan onherroepelijk.

1.7. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Het is een beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Het derde hoofdstuk gaat in op het relevante beleid, de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische aspecten van dit uitwerkingsplan.

HOOFDSTUK 2: HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Historie

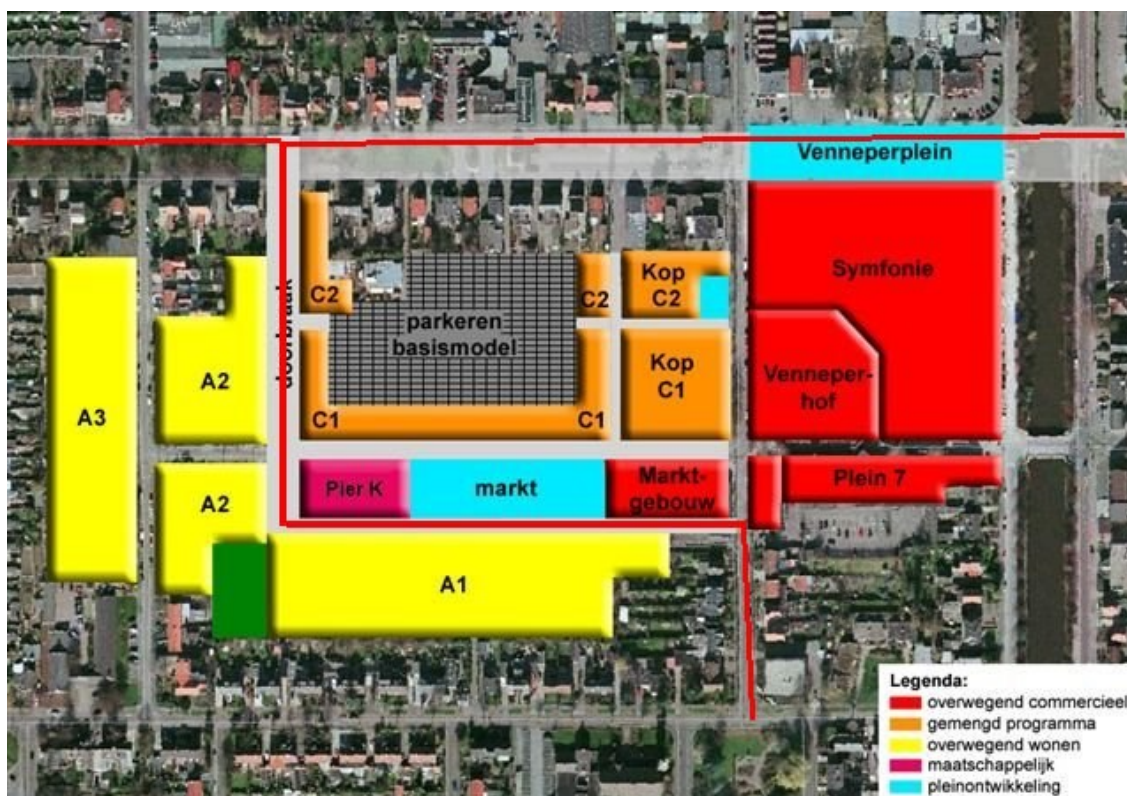
Nieuw-Vennep is ontstaan op de kruising van de Hoofdweg met de Vennepeweg. Tot aan de jaren '80 van de 20e eeuw bleef alle bebouwing geconcentreerd in de vier kwadranten rond deze kruising.

Daarna is het dorp stapsgewijs naar alle kanten uitgebreid, met als laatste ontwikkelingen de wijk Getsewoud aan de westzijde, de aanleg van de Noordelijke Randweg ten noorden van het dorp, een bedrijventerrein aan de zuidzijde van het dorp en vanaf 2003 de ontwikkeling van het sport-, recreatie- en woongebied Noordpark als noordelijke zone tot aan de Noordelijke Randweg.

Ligging binnen centrumgebied

Het plangebied ligt aan de noordwestelijke rand van het centrumgebied. Van binnenuit benaderd is er op afbeelding 3 het rode gebied met een groot aandeel commerciële centrumfuncties, zoals detailhandel en horeca. Daarnaast is een oranje zone; daarin zijn centrumfuncties gemengd met de woonfunctie. Het plangebied is gelegen in een schil daaromheen met gele kleur 'overwegend wonen'.

Afbeelding 3 Deelgebieden Nieuw-Vennep Centrum. A3 en A2 vormen plangebied uitwerkingsplan



Bestaande situatie

De huidige situatie bestaat uit rijen woningen aan weerszijden van de Jonkheer van de Pollstraat. Zowel genoemde straat als de verbindingsstraat naar De Doorbraak en de Elémastraat vormen de ontsluitingen van de buurt. Het gebied is ingericht als 30 km/u-gebied.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

Gelet op de beperkte omvang van het uitwerkingsplan is er geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees en Rijksbeleid. Wat provinciaal beleid en provinciale regelgeving betreft, zij vermeld dat in oktober 2015 een nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld. Zij vormt geen belemmering voor de voorziene woningbouw.

Over gemeentelijk beleid en de afwegingen ten aanzien daarvan wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie

'De Nieuwe Kom 2', zoals het project binnen de plangrens ook wel wordt genoemd, betekent voor Nieuw-Vennep de voltooiing van de nieuwe stedelijke ruimte van het Harmonieplein. Beeldbepalend is hier het nieuwe cultureel centrum Pier K, waarvan dit project de nieuwe achterwand vormt.

Ruimtelijk vormt deze bebouwing de overgang naar en inbedding van het nieuwe centrumgebied in de ruimere omgeving.

Dat vraagt in de uitwerking: vorm te geven aan de overgang van de stedelijkheid van het centrum naar de meer informele dorpse sfeer rond Venneperweg, Lichterstraat en Westerdreef.

Het project omvat de noordwestelijke randbebouwing van de Doorbraak, reconstructie van vrijwel de gehele Jonkheer van de Pollstraat en de korte voortzetting van de Gelevinkstraat, die deze straten koppelt.

4.2. Ruimtelijke structuur

Voor het gebied hebben wij in het recente verleden duidelijke uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn vertaald in ruimtelijke documenten: het bestemmingsplan met zijn voorgeschreven uitwerkingsplicht, de stedenbouwkundige ontwikkelingsplannen en het beeldkwaliteitsplan. De laatste plannen zijn sinds 2003 enkele malen op ondergeschikte punten aangepast.

Zoals eerder opgemerkt, zijn in de regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' bepalingen opgenomen aangaande de stedenbouwkundige opzet. In deze paragraaf is de verhouding belicht tussen die uitwerkingsregels en de concretisering in het voorliggende plan.

De verkaveling dient loodrecht op de aanliggende ontsluitingsstraat te worden gesitueerd. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag niet meer zijn dan 10 meter, die van de gestapelde woningen maximaal 13 meter.

Het beeldkwaliteitsplan schrijft voor het centrumgebied een levendige afwisseling voor van 'een verzameling gebouwen, nooit breder dan hoog, met een verticale indeling en een uitstraling die past bij de polder-romantiek van de omgeving'. De Doorbraak is er 'een brede, rustige woonstraat'. Het beeldkwaliteitsplan zet verder begrippen neer als korrel, kappen, hiërarchie, geleiding en beëindiging en lijst die conventie en toepassing toelichten.

Zonder de wandbebouwing te willen herhalen langs de lange zijde van het Harmonieplein is afwisseling gezocht in de geleiding van kleine eengezinswoningen en etagewoningen, zodanig dat regelmaat en herhaling nergens saai zijn of een te grote schaal aanbrengen.

Bovendien is meer aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing waarvan de Doorbraak de overgangszone vormt.

Voor de Jonkheer van de Pollstraat is de bestaande kwaliteit opgepakt als rustige groene woonstraat met een tuindorps karakter. Daaraan is de ambitie toegevoegd de woningen meer verwant te laten zijn aan de polderhuizen langs de Venneperweg en de woonhuizen langs de Eugénie Prévinaireweg.

Vele varianten zijn bedacht om de kaveldiepte aan de noordzijde van de Jonkheer van de Pollstraat te benutten; de uiteindelijk gekozen variant is in hoge mate 'gewoon'. Het zijn woningen met diepe tuinen geworden die ruimte bieden aan parkeren en uitbreiding van tuinschuur. Daarmee past de straat goed in de conventie van Nieuw-Vennep.

De parkeerplaatsen zijn voorzien op eigen terrein, dat wil zeggen: ofwel in de hiertoe aangelegde parkeerkelder aan het Harmonieplein, ofwel op hiertoe gereserveerde stroken van de achtertuin, bereikbaar via back-alleys.

Het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de genoemde randvoorwaarden.

4.3 Functionele structuur

DOORBRAAK

De bebouwing langs de Doorbraak bestaat uit een tweetal appartementengebouwen en een tiental eengezinswoningen. De tweelaagse, telkens gespiegelde eengezinswoningen met kap zijn voorzien van opgemetselde fronten in het gevelvlak, zodat een zekere rijzigheid optreedt. De gevels hebben om die reden een indeling in een brede en smalle beuk gekregen. De woningen zijn met een privé-stoepje van het trottoir gescheiden.

Door de balkons expressief te maken en te spiegelen zijn beide appartementengebouwen geparceleerd. Door de begane grond uit te werken als de in het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven plint met voordeuren, is een afwisselend beeld gemaakt van verwante, maar niet identieke grote huizen, schouder aan schouder. Door de kapverdiepingen van dakschilden en opgetrokken loggiafronten te voorzien zijn deze individueel herkenbaar.

Door deze middelen op elkaar af te stemmen zijn de als paar ontworpen eengezinswoningen verwant met de als paar ontworpen etagewoningen. Door hoogteverschillen en etagewoningen weg te laten is een vriendelijke maat ontstaan. Aan de Doorbraak is een tiental eengezinswoningen in de sociale huur gepland en een tweetal appartementengebouwen met 19 respectievelijk 22 appartementen sociale huur.

JONKHEER VAN DE POLLSTRAAT

Het tuindorpse beeld van de straat ontstaat door de geleiding van verschillende goothoogtes aan de straat, waartussen woningen met een puntgevel staan die de goothoogtes verbinden en accentueren.

In het straatperspectief zijn de massa's zo geleed dat de back alleys en een openbaar plantsoen nadruk krijgen. Een informeel, levendig beeld van de massaopbouw aan de voortuinen is het resultaat.

Individualisering van de woningen vindt, behalve door de massa, plaats op maaiveld: van voordeur, voordeuromlijsting, keukenraamkozijn bestaan samenhangende verschillende

combinaties in vorm en kleur, die op een eigen manier in het metselwerk zijn opgenomen. Op de straathoeken lopen de sierbanden om.

Aan de Jonkheer van de Pollstraat zijn 53 eengezinswoningen gepland, waarvan 13 in de sociale huur.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De Jonkheer van de Pollstraat wordt herprofileerd en verbreed. Op straat worden parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd. Bewonersparkeren vindt plaats in parkeer'koffers' op eigen terrein, ontsloten via back-alleys aan de noordzijde en inritten aan het korte deel van de Gelevinkstraat dat de Doorbraak verbindt met de Jonkheer van de Pollstraat.

De bewoners van de appartementencomplexen en woningen aan de Doorbraak parkeren in de hiertoe aangelegde parkeerkelder van Nieuwe Kom eerste fase, aan het Harmonieplein.

De vraag hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor de nieuwe woningen, is als volgt benaderd. Het moederplan van dit uitwerkingsplan kent geen vermelding over parkeren in de regels. Wel in de plantoelichting. De projecten in de Nieuwe Kom van Nieuw-Vennep zijn in die beschouwing betrokken. Eerst is een reeks parkeernormen genoemd, naar functie onderscheiden. Vervolgens is een parkeerbalans gemaakt. Dat betekent dat een zekere spreiding over het gebied en in de tijd in aanmerking is genomen. Er is bijvoorbeeld rekening gehouden met de pieken op de koopavond en de zaterdagmiddag en met dubbelgebruik. En dan blijkt, nog steeds volgens het moederplan, dat de parkeervraag (het benodigde aantal) goed binnen het aanbod (bestaand plus nieuw aan te leggen parkeerplaatsen) past.

Door deze benadering te kiezen, die gebruikelijk is in centrumgebieden, wordt een situatie bij de nieuwbouw bereikt dat niet de hele genormeerde parkeervraag strikt binnen het plangebied van het uitwerkingsplan wordt aangeboden, maar wel binnen een iets ruimer gebied, en dat die situatie als aanvaardbaar is aangemerkt.

Die situatie komt qua normering overeen met die in het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer'. Dat is het actuele beleidsstuk over parkeernormen dat het college op 14 januari 2014 heeft vastgesteld.

In de planregels van 'Nieuw-Vennep Centrum 2010 uitwerkingsplan' staat een verwijzing naar genoemd handboek. Daarmee is het beleid juridisch geborgd en afdwingbaar.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

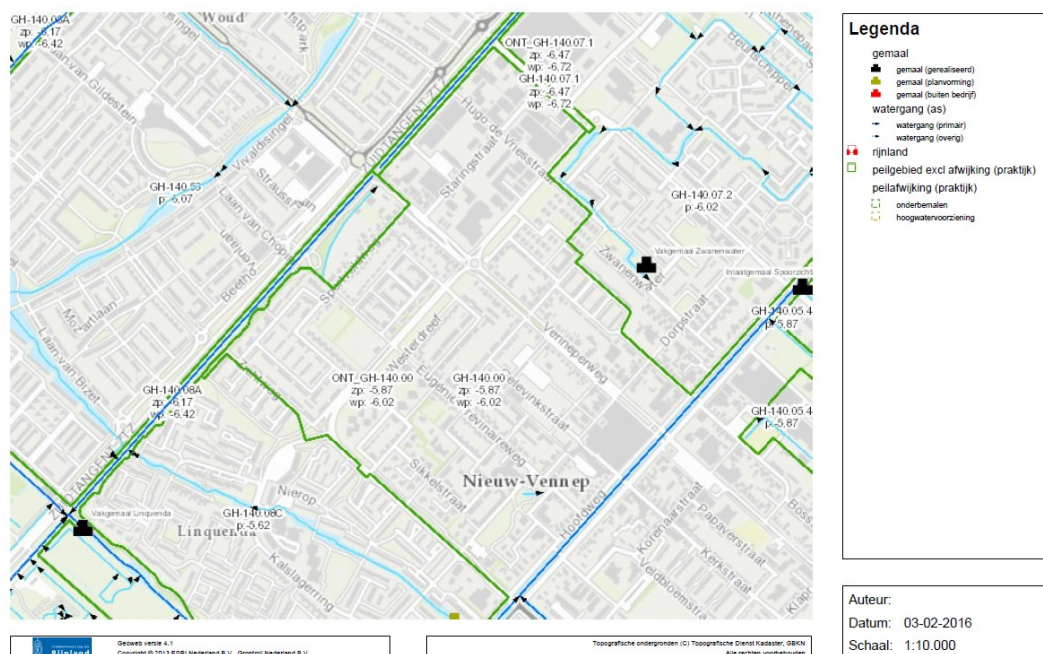
5.1. Inleiding

De uitwerkingsplicht die ten grondslag ligt aan dit uitwerkingsplan is opgenomen in het moederplan. Ten behoeve van dat plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk. In dit hoofdstuk wordt op enkele belangrijke aspecten ingegaan.

Voor de algemene wet- en regelgeving die op de onderzoeken van toepassing is, wordt verwezen naar het moederplan.

5.2. Water

Het plangebied ligt in peilvak GH-52.140.00 van de Haarlemmermeerpolder met een zomerpeil van NAP min 5,87 m en een winterpeil van NAP min 6,02 m. Vanuit dit peilvak wordt via het gemaal Nieuw-Vennep afgewaterd op de Hoofdvaart, die een primaire watergang is. Vanuit de Hoofdvaart wordt het uit de polder gemalen door de gemalen te Lijnden en Vijfhuizen.



In het plangebied zijn geen primaire watergangen, evenmin als overige watergangen.

De totale oppervlakte van verharding zal in de nieuwe situatie zó veel toenemen ten opzichte van de oude situatie, dat watercompensatie nodig is. Concreet:

De bestaande situatie van de verharding, dus inclusief dakoppervlak (van 2.722 m²). is 4.192 m². De nieuwe verharding bestaat uit 4.746 m² bestrating, 5.354 m² dakoppervlak en 800 m² parkeren op eigen terrein.

In het moederplan is over water het volgende opgemerkt.

“Aangezien dit bestemmingsplan tot doel heeft het centrumgebied te intensiveren en de noodzakelijke centrumvoorzieningen te realiseren, is voor een dergelijke compensatie in het plangebied geen ruimte.

In opdracht van de provincie Noord-Holland werkt de gemeente Haarlemmermeer samen met de Dienst Landelijk Gebied aan de realisering van het project Haarlemmermeer Groen. Een van de deelprojecten is het park Venneperhout, een recreatiegebied ten zuiden van Nieuw-Vennep. Bij de vaststelling van het geactualiseerde definitieve ontwerp voor het park Venneperhout is door het college van burgemeester en wethouders de wens uitgesproken om ten behoeve van toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen in Nieuw-Vennep watercompensatie in het park te realiseren.

Op 4 september 2007 hebben de Dienst Landelijk Gebied, Staatsbosbeheer en het Hoogheemraadschap van Rijnland overeenstemming bereikt over de realisering van 2.000 m² water in het park Venneperhout bedoeld als watercompensatie voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen in Nieuw-Vennep, waaronder mede het project Nieuwe Kom. Het water wordt middels te graven sloten verbonden met het water van de Linquendatocht. De peilvakgrens zal ter plekke worden verlegd, zodanig dat het watercompensatiegebied deel uit gaat maken van de polderboezem.”

Nu het zo geregeld is, heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland op 3 februari 2016 per e-mail een positief wateradvies gegeven.

5.3. Bodem

In het plangebied is in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat er maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de bovengrond en het grondwater. In dit onderzoek is echter geen aandacht besteed aan slootdempingen en de voormalige volkstuinen. Door deze activiteiten kan de bodem verontreinigd zijn met diverse immobiele stoffen die een risico vormen bij het gebruik als wonen met tuin. Indien dit het geval is, moeten de verontreinigingen worden gesaneerd om de locatie geschikt te maken voor het gebruik.

Ervan uitgaande dat deze werkzaamheden tijdig plaatsvinden, levert het aspect bodem geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

5.4. 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.

In het nu voorliggende uitwerkingsplan wordt ter plaatse van een geldende uit te werken woonbestemming een woonbestemming met een andere verkaveling opgenomen. In de huidige situatie is gedeeltelijk sprake van onbebouwde grond (parkeerterrein, grasveld en

achtertuinten van te slopen woningen). Het is aan te bevelen om bij uitvoerende werkzaamheden hierop alert te zijn.

Conclusie

De regelgeving op het gebied van de flora en fauna staat deze ontwikkeling niet in de weg.

5.5. Geluid

Voor het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) op de nieuwe woningen aan de Jonkheer van de Pollstraat. Bureau Movares heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd en daarover een rapport uitgebracht. Het nieuwbouwproject betreft ca. 40 koopwoningen, 21 sociale-huurwoningen en twee appartementengebouwen.

In het onderzoek zijn zowel 50 km/u- als 30 km/u-wegen onderzocht in de omgeving van de nieuw te bouwen woningen. De Wgh en het begrip 'geluidzone' gelden enkel voor de 50 km/u Vennepweg. Voor de 30 km/u-wegen (onder andere Jonkheer van de Pollstraat, Gelevinkstraat) is de Wgh niet van toepassing. Deze wegen zijn echter met klinkers aangelegd en daarom is het belangrijk voor het beoordelen of hier sprake zal zijn van de goede ruimtelijke ordening, om deze wegen mee te nemen in het akoestisch onderzoek. De akoestische berekeningen zijn met WinHavik model, versie 8.653 uitgevoerd conform Standaard Rekenmethode II.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting van de 50 km/u Vennepweg maximaal 45 dB (na de wettelijke aftrek) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De Wgh wordt nageleefd.

Uit de berekeningen blijkt tevens dat de geluidbelasting van de 30 km/u-wegen op een aantal gevels hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting van de 30 km/u-wegen bedraagt 55 dB. Wanneer hier de aftrek van 5 dB wordt toegepast (in lijn met de wettelijke aftrek voor 50 km/u-wegen), dan bedraagt de maximale geluidbelasting als gevolg van de 30 km/u-wegen 50 dB. Dit is 2 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Omdat het een 30 km/uur-weg is, vergt het niet de vaststelling van een hogere waarde.

Deze geluidbelasting wordt in onze gemeente in stedelijke gebied als acceptabel geacht. Het is hier daarmee dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ook al is in de beschreven situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening, is het aan te raden, indien in de toekomst sprake zal zijn van de andere weg verharding, op de Jonkheer van de Pollstraat en de Gelevinkstraat klinkers te laten vervangen door bijvoorbeeld asfalt of 'stille klinkers'.

Bij toetsing aan de wettelijke grenswaarde geldt voor wegverkeer een maximaal toelaatbaar binnen geluidsniveau van 33 dB, conform het Bouwbesluit. Indien deze waarde ook voor de 30 km/u-wegen wordt gehanteerd, zal nader onderzoek moeten uitwijzen of deze binnenwaarde gehaald wordt met de te realiseren gevels. Er wordt geadviseerd hier tijdens de bouw rekening mee te houden.

Conclusie: Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geluid c.q. wegverkeerslawaaï geeft geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan.

5.6. Luchtkwaliteit

In Nieuw-Vennep heeft Ymere het voornemen om aan de Jonkheer van de Pollstraat bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw. In de nieuwe situatie zijn woningen en appartementen voorzien met respectievelijk 3 en 4 bouwlagen. De volgende tekst is ontleend aan de notitie van het bureau Partners RO d.d. 13 november 2015 over de invloed van de nieuwbouw op de luchtkwaliteit. Hierin is de beoordeling verwoord of het plan aan te merken is als NIBM, dat wil zeggen: niet in betekende mate bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

Conform art. 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan het plan zonder uitgebreide toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Een plan met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 3% van de grenswaarde voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof), is conform het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gedefinieerd als NIBM. Een concretisering van NIBM is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In bijlage 3A van deze regeling worden onder meer woningbouwlocaties kleiner dan 1.500 woningen aangeduid als NIBM (bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen). De bepaling van de NIBM-grens is vastgelegd in het DHV-rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten', Ministerie van VROM (december 2006). Uit dit rapport blijkt dat de verkeersaantrekkende werking die bij de norm van 1.500 woningen is gehanteerd, 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Hieruit volgt dat een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Verkeersaantrekkende werking

Het plan omvat grotendeels vervangende nieuwbouw. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd bedraagt veel minder dan 1.500 en de verkeersaantrekkende werking bedraagt niet meer dan 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan NIBM bijdraagt en daarom voldoet aan de Wet milieubeheer, Titel 5.2. Het uitvoeren van een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is op basis van de huidige wetgeving niet vereist. Opgemerkt wordt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocatie volgens de NSL monitoringstool (2015) aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer voldoet. Het plan voorziet niet in gevoelige functies als bedoeld in het Besluit gevoelige functies. Toetsing hieraan kan derhalve achterwege blijven.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan (daaronder wordt ook een uitwerkingsplan verstaan) een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal. Dat gaat over 'aangewezen bouwplannen' volgens artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Ten opzichte van de samenwerkingsovereenkomst die in 2003 is aangegaan met Ymere, is in 2015 een uitwerking (allonge) gemaakt voor de huidige tweede tranche van de woningbouw in het centrum van Nieuw-Vennep. De precieze uitwerking staat in de overeenkomst tot grondverkoop.

De conclusie voor het uitwerkingsplan is dat het kostenverhaal anderszins, namelijk via een overeenkomst met Ymere, is verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan de (mogelijke) reacties van de reguliere overlegpartners en van omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de zienswijzenperiode. Daaraan voorafgaand heeft Ymere met de dorpsraad Nieuw-Vennep omwonenden benaderd.

In oktober 2015 is er in het Ontmoetingscentrum een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden en ander belangstellenden, waar Ymere het plan voor de nieuwbouw in de omgeving van de Jonkheer van de Pollstraat heeft gepresenteerd. De gemeente heeft de aanwezige ruim 100 belangstellende Vennepers toen ook geïnformeerd over het voorstel de inrichting van de openbare ruimte en het parkeren en de rijrichting voor het autoverkeer. De dorpsraad Nieuw-Vennep is bij de organisatie van deze bijeenkomst betrokken, en heeft ook zijn reactie op het plan toegelicht tijdens de bijeenkomst. Op 6 februari 2016 is er in winkelcentrum de Symfonie een drukbezochte informatiemarkt geweest. Ymere was daar aanwezig en heeft geïnformeerd over het bouwplan en nieuw te bouwen woningen. Ymere overlegt in samenwerking met de gemeente met de dorpsraad en burens van de nieuwbouwlocatie over de uitwerking en uitvoering van de nieuwbouw.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het moederplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro in de voorontwerpfase voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De uitwerkingsverplichting c.q. het plandeel waar die geldt, is op die manier reeds betrokken geweest in het overleg. Er zijn geen aspecten die nader overleg vergen met rijks- of provinciale diensten. Rijnland heeft op 3 februari 2016 het plan een positief wateradvies gegeven.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het uitwerkingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende bepalingen en algemene regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is in de begripsbepalingen het uitwerkingsplan nader gedefinieerd. Hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels.

7.3. Bestemmingsregels

De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het plangebied. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins en waterpartijen zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Tuin

In de bestemming 'Tuin' bij een woning mogen gebouwde erfafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger zijn dan 1 meter. In beperkte mate is de aanbouw van een erker toegestaan. Deze bestemming is opgenomen bij voortuinen en ook bij sommige zijtuinen

afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet). De toegestane diepte van een erker hangt samen met hoeveel ruimte aan de voorkant van de grondgebonden woning beschikbaar is met de bestemming Tuin.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat, behalve de wegen, ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, parkeren, voet- en fietspaden, waar ook speelvoorzieningen, groen en water mogelijk zijn gemaakt.

Wonen; Wonen – Gestapeld

De woningen en bijbehorend erf zijn bestemd als 'Wonen'. Een bouwvlak geeft aan waar de woning mag staan, buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van de bijbehorende bouwwerken (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) is hiervoor de hoogte bepaald.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, beschaduwing). Mede in verband hiermee is aangesloten bij de onlangs nog verruimde mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt voor het bouwen bij een woning, waarvoor geen vergunning nodig is (vergunningvrij). Daarom maakt een bijlage met tekst uit het Bor deel uit van de regels van het plan.

Binnen de woonbestemmingen is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en is om die reden in omvang begrensd en qua toegelaten milieucategorie beperkt. In verband met dit laatste is de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' een bijlage van de regels.

Parkeerregels

Sinds een regeling over het parkeren niet meer in de bouwverordening mag voorkomen, worden parkeerregels over nieuw te maken functies, zoals in dit geval woningen, in het bestemmingsplan opgenomen. Verwezen is naar de beleidsregel 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer'.

7.4. Verwijzing naar 'moederplan'; Slotregel

Dit bestemmingsplan is van het type uitwerkingsplan. Het is het resultaat van een verplicht gestelde uitwerking van wat in het zogeheten moederplan is omschreven. In het moederplan staan enkele algemene bepalingen in de regels die van toepassing zijn verklaard op het uitwerkingsplan. Dan behoeven die regels niet te worden herhaald in het uitwerkingsplan.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.