

Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 17 maart 2015
Inlichtingen Carien Blankestijn (023 5676074)
Registratienummer 2015.0010194

Inleiding

Op 3 juni 2014 hebben wij het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging' vastgesteld voor twee apart van elkaar gelegen stroken grond in Noordpark.

In de periode van ter inzage ligging is een zienswijze ingediend met betrekking tot de planologische gevolgen van een nabijgelegen 50 kV-transformatorstation. De afhandeling hiervan vergde nader onderzoek, uitsluitend met betrekking tot het oostelijk deel van het plangebied.

In ons besluit van 7 oktober 2014 hebben wij daarom het plangebied van het wijzigingsplan gesplitst in een 1^e fase (westelijk deel) en een 2^e fase (oostelijk deel) en het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase' vastgesteld. Dat wijzigingsplan is inmiddels in werking en onherroepelijk.

Nu is de vaststelling van het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase' aan de orde, betrekking hebbende op het oostelijk deel. Daarbij wordt ingegaan op de ingediende zienswijze.



Situatie met rood omlijnd plangebied 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase' en ten westen daarvan de indicatie van inrichting van de 1^e fase.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep voorziet op twee – los van elkaar gelegen - stroken grond in een woonbestemming voor ieder 20 woningen in een rij, parallel aan de ontsluitingsweg .

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om dit te veranderen in een verkaveling die loodrecht op de aanliggende ontsluitingsweg wordt geprojecteerd in de vorm van tegenover elkaar liggende eengezinswoningen.

Voorwaarden zijn daarbij dat:

- de maximale bouwhoogte van de woningen 10 meter is;
- het aantal woningen maximaal 40 is;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

De betrokken projectontwikkelaar heeft een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de betreffende gronden, dat afwijkt van de bestemmingsregelingen in het geldende bestemmingsplan doch voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid die voor deze gronden is opgenomen.



Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig ontwerp

Ten oosten van de te bebouwen gronden liggen gerealiseerde onderdelen van Noordpark en de al langer bestaande woonwijk Welgelegen-Noord. Ten westen van de te bebouwen gronden ligt de Nieuwerkerkertocht met groenzone. Aan de zuidkant bevindt zich het zwembad De Estafette en aan de noordkant voetbalvelden.

Noordpark is een gebied met functiemenging van wonen, recreatie en sport. Het gebied heeft een rechthoekige landschappelijke opbouw. De woningen zijn hier 'te gast' in het parkgebied.

Het stedenbouwkundig ontwerp betreft de bouw van – zoals eerder aangegeven – twee los van elkaar gelegen stroken van ieder 20 woningen. De woningen staan in blokjes van vijf woningen haaks op de ontsluitingsweg, met tussen de blokjes een verblijfsgebied met een groen karakter, waardoor een soort hofje ontstaat. Dit geeft een relatief open beeld met zicht op het omringende groengebied.

Het stedenbouwkundig ontwerp past binnen het karakter van het gebied.

Er wordt in voldoende parkeren voorzien, deels op eigen terrein deels aan de straat.

Voorliggend wijzigingsplan maakt de bouw van het oostelijke deel mogelijk.

Er zijn twee speelplaatsen ingericht waar nu woningen zijn geprojecteerd. De speelplaatsen worden in overleg met bewoners verplaatst naar andere plekken in Noordpark.

Overige aspecten

De wijzigingsbevoegdheid die ten grondslag ligt aan het wijzigingsplan is opgenomen in het op 23 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'. Ten behoeve van dat bestemmingsplan zijn al verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Voor het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï, waaruit blijkt dat dat geen belemmering vormt voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het nabijgelegen transformatorstation en naar de magneetveldzone vanwege dat transformatorstation. Hieruit blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

Resultaten wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan. Het plan valt buiten de categorieën waarvoor het rijk en de provincie hebben aangegeven dat vooroverleg gevoerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven op het plan, waardoor er geen aanleiding was om hierover nog vooroverleg te voeren.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 12 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In de periode van ter inzage ligging is een zienswijze ingediend met betrekking tot de planologische gevolgen van een nabijgelegen 50 kV-transformatorstation. De afhandeling hiervan vergde nader onderzoek, uitsluitend met betrekking tot het oostelijk deel van het plangebied.

In ons besluit van 7 oktober 2014 hebben wij daarom het plangebied van het wijzigingsplan gesplitst in een 1^e fase (westelijk deel) en een 2^e fase (oostelijk deel) en het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase' vastgesteld. Dat wijzigingsplan is inmiddels in werking en onherroepelijk.

Wij dienen een besluit te nemen over de vaststelling van het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase', met een met redenen omkleed besluit over de ingediende zienswijze. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State.

Daarna kan het in werking treden, mits niet om uitstel daarvan is gevraagd bij de Raad van State.

Zienswijze

Er is een zienswijze ingediend door Liandon B.V. Deze voert aan dat er als gevolg van dit plan woningen dichterbij het transformatorgebouw komen te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Het transformatorstation wordt daardoor mogelijk beperkt in zijn huidige en toekomstige geluidsruimte. Dit is niet onderzocht.

Voorts wordt erop gewezen dat geen aandacht besteed is aan de elektromagnetische velden vanwege het transformatorstation. Deze kunnen effect hebben op de toelaatbaarheid van woningen in de nabijheid.

Reactie

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.

Het transformatorstation ligt ten oosten van het oostelijk plandeel. De afstand van het transformatorstation tot de dichtstbijzijnde gevel is ongeveer 25 meter.

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

Gezien de situering van het bouwplan dient ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening inderdaad onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting en naar de magneetveldzone.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer onderzoek laten verrichten.

Geluidsonderzoek

De bedrijfssituatie van het te beschouwen transformatorstation is vastgesteld op basis van overleg met de beheerder zelf.

Het onderzoek geeft aan dat de geluidbelasting dat het transformatorstation veroorzaakt op de gevels van de nieuwe woningen, ruimschoots voldoet aan de normen voor het langtijdgemiddeld (periodes dag, avond, nacht) beoordelingsniveau en het maximale (of piek) geluidniveau.

Magneetveldzone onderzoek

De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de woningbouw ruim buiten de grenswaarden van de elektromagnetische velden ligt. De resultaten van het onderzoek zijn beoordeeld door de beheerder Liandon en deze stemt in met de onderzoeksresultaten.

Conclusie

De opmerking in de zienswijze dat voor dit wijzigingsplan onderzoek noodzakelijk is met betrekking tot de planologische gevolgen van een nabijgelegen 50 kV-transformatorstation, is terecht. Dit heeft echter uitsluitend betrekking op het oostelijk deel van het totale stedenbouwkundig plan. Voor het westelijk deel is de procedure daarom al afgerond met het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase'.

Voor het oostelijk deel concluderen wij nu uit het nu gevoerde onderzoek dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van het transformatorstation en dat de gevoerde onderzoeken geen aanleiding geven tot aanpassing van het wijzigingsplan. Wij kunnen daarom nu het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase' vaststellen.

Middelen

Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat de

gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

In de wet is ook aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden.

Het betreft hier een aangewezen bouwplan.

Het kostenverhaal van dit plan is verzekerd via de grondverkoop door de gemeente aan de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

Communicatie

De dorpsraad Nieuw-Vennep is schriftelijk geïnformeerd over het ontwerp wijzigingsplan en de ter inzage legging daarvan. Hierop is telefonisch contact geweest met de dorpsraad voor een nadere uitleg.

De aankondiging van het ter inzage leggen van het besluit om het wijzigingsplan vast te stellen en het plan zelf, maken wij elektronisch bekend. De bekendmakingstekst komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Het ontwerpbesluit en het plan worden tijdens de periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat laatste gebeurt tevens op de gemeentelijke website. De aanvrager van het plan, de dorpsraad en de reclamant krijgen bericht van de terinzagelegging.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in te stemmen met de zienswijze;
2. geen wijzigingen te doen aan het wijzigingsplan naar aanleiding van de zienswijze;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase', omdat het kostenverhaal verzekerd is via de grondverkoop door de gemeente aan de ontwikkelaar;
4. het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGnww1ewijz2efase-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in dit besluit.
5. het wijzigingsplan en het besluit gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,

Adam Elzakalai