

Nota van B&W

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

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Collegevergadering 7 oktober 2014
Inlichtingen Carien Blankestijn (023 5676074)
Registratienummer 2014.0042840

Inleiding

In het westelijk deel van het woon- en recreatiegebied Noordpark in Nieuw-Vennep zijn enkele woonbestemmingen uit het oude bestemmingsplan van 2005 nog niet gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' (2013) is rekening gehouden met mogelijk gewijzigde verkavelingen door wijzigingsbevoegdheden op te nemen.

Door de betrokken projectontwikkelaar is verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid voor twee apart van elkaar gelegen stroken grond in Noordpark. Op 3 juni 2014 hebben wij hiertoe het ontwerp wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging' vastgesteld.

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 vergt nader onderzoek. Dit heeft uitsluitend betrekking op het oostelijk deel van het plangebied.

Wij splitsen daarom het plangebied van het wijzigingsplan op in een 1^e fase (westelijk deel) en een 2^e fase (oostelijk deel).

Nu is vaststelling van het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase' aan de orde.



Plangebied 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase'

Geldend bestemmingsplan

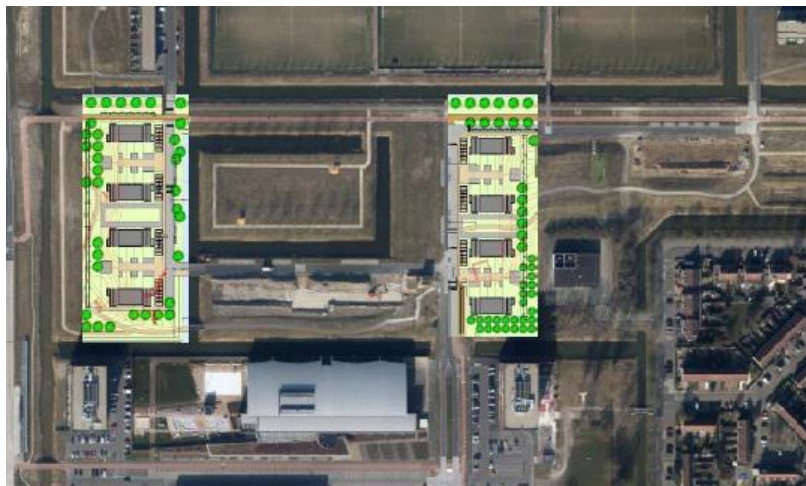
Het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep voorziet op twee – los van elkaar gelegen - stroken grond in een woonbestemming voor ieder 20 woningen in een rij, parallel aan de ontsluitingsweg .

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 ook 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.

Er zijn twee speelplaatsen ingericht waar nu woningen zijn geprojecteerd. Deze worden 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 dit 'moederplan' zijn al verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Voor het ontwerp wijzigingsplan was wel apart een akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat wegverkeerslawaaï geen belemmering geeft 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.

Wij dienen een besluit te nemen over de vaststelling van het wijzigingsplan, 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 als gevolg van het ontwerp er 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 het 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.

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

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

Er is geen onderzoek gedaan naar de invloed van het transformatorstation op de woningen danwel de gevolgen van de te bouwen woningen op de bedrijfsvoering van het transformatorstation. Wij constateren dat dit wel noodzakelijk is voor de onderbouwing van het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit onderzoek en de verwerking daarvan zal – afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek – in ieder geval zes weken in beslag nemen.

Tegelijkertijd constateren wij dat dit aspect alleen betrekking heeft op het oostelijk deel van het plangebied. Het westelijk deel van het plangebied ligt namelijk op een afstand van ruim 250 meter van het transformatorstation.

De voorverkoop van de 20 woningen in het westelijk deel verloopt voorspoedig. De woningen in het oostelijk deel zijn nog niet aangeboden voor verkoop.

Er is voor de ontwikkelaar en de gemeente een aanmerkelijk belang om de bouw van de woningen in het westelijk deel niet te laten vertragen door het te plegen onderzoek dat is gericht op het oostelijk deel.

Wij splitsen daarom het plangebied van dit wijzigingsplan op in een 1^e fase en een 2^e fase.

Nu is vaststelling van het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase' aan de orde.

Na het verwerken van de uitkomsten van het eerder genoemde te houden onderzoek, zal de procedure voor het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 2^e fase' worden voortgezet.

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. naar aanleiding van de ingediende zienswijze het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging' te splitsen in een eerste fase en een tweede fase;
2. een beslissing te nemen over de ingediende zienswijze bij besluitvorming over de vaststelling van het wijzigingsplan voor de tweede fase, waarop deze zienswijze betrekking heeft;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase', omdat het kostenverhaal verzekerd is via de grondverkoop door de gemeente aan de ontwikkelaar;
4. het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1^e wijziging 1^e fase' met planidentificatie NL.IMRO.0394.WPGnww1ewijziging-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 gewijzigd 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

Bijlage(n)
wijzigingsplan