



Wijzigingsplan Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling

NIEUW-VENNEP

GETSEWOUD 1^{STE} WIJZIGING

toelichting

Januari 2014



gemeente
Haarlemmermeer

Aanleiding

In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Getsewoud is ten behoeve van de vestiging van een horecagelegenheid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' kan worden gewijzigd in een bestemming 'Horeca'.

Eind vorig jaar is een verzoek ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om daar mee de vestiging van een pannenkoekenhuis mogelijk te maken. Inmiddels is ook een aanvaag omgevingsvergunning ingediend.

Momenteel ligt het perceel braak; het is eigendom van Staatsbosbeheer.

Aanvrager is door Staatsbosbeheer aangewezen als de partij die invulling mag geven aan de horecafaciliteit in Vennepershout.

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het wijzigingsplan "Nieuw-Vennep Getsewoud 1^{ste} wijziging" ligt aan de zuidwestzijde van de wijk Getsewoud in Nieuw-Vennep en wordt begrensd door de Getsewoudweg, de IJweg en het recreatiegebied Vennepershout en beslaat een oppervlak van circa 4.000 m².



Luchtfoto met locatieaanduiding van het pannenkoekenhuis

Horecafunctie

In navolging op het gemeentelijk horecabeleid zijn in het kader van de ruimtelijk-functionele visie op het plangebied mogelijkheden onderzocht voor de inpassing van een horecavoorziening in het recreatiegebied Vennepershout.

Een horecavoorziening in Vennepershout kan aanvullend zijn op de dagrecreatieve functie van dit toeristisch-recreatieve gebied. Wandelaars en fietsers kunnen immers hun wandeling of fietstocht combineren met een bezoek aan een restaurant. In dat geval nodigt een horecavoorziening uit om

langer in het gebied te verblijven en de groene omgeving te beleven. De mogelijkheden voor de stedeling om in de nabijheid van de woonomgeving te recreëren kunnen zo verder worden versterkt. Naast een ondersteunende functie voor het recreatiegebied kan een nieuwe horecavoorziening zorgen voor een verbreding van het horeca-aanbod in dit deel van de Haarlemmermeer. In het horecabeleid is immers geconstateerd dat het huidige horeca-aanbod beperkt en versnipperd is. Naast horecagelegenheden in het stedelijk gebied van Nieuw-Vennep kan een dergelijke voorziening met een ligging in het buitengebied een aanvullende werking hebben op het totale aanbod en zorgen voor meer spreiding van horeca.

Nieuwe situatie

Rekening houdend met het open karakter van dit deel van Venneperveld is een locatie voor een nieuwe horecavoorziening ruimtelijk inpasbaar aan de rand van het gebied, nabij de kruising van de Getsewoudweg en de IJweg. Op deze plek is een horecavoorziening bereikbaar voor recreanten van Venneperveld en zichtbaar voor passanten van de IJweg, Getsewoudweg en de N207.

Concreet worden aan de inpassing van een horecavoorziening enkele landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Zo dient de voorziening ontsloten te worden vanaf de Getsewoudweg en is uitgangspunt de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen te laten grenzen aan de voor het recreatiegebied aangelegde parkeerplaatsen.

Bebouwing dient eenzijdige oriëntatie te hebben op zowel de IJweg, de Getsewoudweg als het achterliggende recreatiegebied. Qua toegestane hoogte wordt rekening gehouden met de inpassing van een gebouw in een open en groene omgeving. Om die reden is bebouwing toegestaan in één laag met een kap. Dit komt neer op een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Om de bebouwing zorgvuldig in te passen in het bestaande polderlint van de IJweg dient de bebouwing op een afstand van minimaal 25 meter uit de weg geplaatst te worden. De maximaal toegestane oppervlakte van het gebouw bedraagt 500 m².

Onderzoek en beperkingen

In het wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een horecavoorziening te realiseren op de hoek IJweg/Getsewoudweg. Het gaat hier om het mogelijk maken van een beperkt kwetsbare voorziening. Over de nabij gelegen provinciale weg N207 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er is echter sprake van een lage intensiteit. Het groepsrisico is lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde. Gelet hierop en gezien het feit dat de horecavoorziening geprojecteerd is in een gebied met lage personendichtheid wordt het mogelijk maken van een beperkt kwetsbare voorziening hier niet in strijd bevonden met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Langs de IJweg komen bedrijven voor die op basis van het Besluit landbouw een zonering kennen in verband met stankoverlast. Aan de rand van het plangebied gaat het om het bedrijf aan de IJweg 1615 (akkerbouw en fruitteelt). Ten opzichte van verspreid liggende niet-agrarische bebouwing dient ten opzichte van bijvoorbeeld mest of compost een afstand aangehouden te worden van 50 meter. De geprojecteerde horecavoorziening op de hoek IJweg/Getsewoudweg dient minimaal 20 meter uit de IJweg geplaatst te worden waardoor de afstand ten opzichte van het aan de overzijde van deze weg gelegen bedrijf in ieder geval 50 meter bedraagt.

Bij de bestemming Horeca vindt een verwijzing plaats naar een bij de regels gevoegde Staat van Horeca-activiteiten met daarin verschillende horecacategorieën. De categorie-indeling is gebaseerd op een combinatie van (mogelijk overlast gevende) factoren. Die hinder kan bijvoorbeeld gerelateerd zijn

aan openingstijden, de publiek aantrekkende en daarmee verkeer aantrekkende werking, geluidsproductie, het verstrekken van alcohol en de omvang van een horeca-inrichting. Niet alle aspecten zijn echter even ruimtelijk relevant. Bij (mogelijk) overlast gevende horeca-inrichtingen gaat het veelal om een combinatie van deze factoren en de ligging ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen. In dit wijzigingsplan wordt vestiging van een restaurant, vallende in categorie 2, mogelijk gemaakt.

De nieuwe functie betekent geen significante aantasting van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en valt evenmin binnen de door de provincie uitgesloten functies.

Uit een 'Quick Scan' uitgevoerd door de polderecoloog van de gemeente Haarlemmermeer blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op verzoek van aanvrager schriftelijk bevestigd dat er voldoende oppervlaktewater is opgenomen om te voldoen aan de eis van 15 % compensatiewater.

De economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Ruimtelijke toetsing

Aan de voorwaarden van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Getsewoud wordt voldaan. Een pannenkoekenhuis valt in horecacategorie 2. Het oppervlak van de bebouwing mag maximaal 500 m² bedragen en met de mogelijkheid om op grond van de algemene afwijkingsregel 10 % af te mogen wijken van aangegeven percentages, maten en oppervlakten blijft de voorgestelde bebouwing van 538 m² daarbinnen; ook qua hoogte blijft de bebouwing binnen de toegestane 4 m¹ goothoogte en 10 m¹ bouwhoogte.

De bebouwing, die wordt voorzien van een kap, komt op meer dan 25 m¹ afstand van de IJweg en krijgt eenzijdige oriëntatie. De horecavoorziening wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Getsewoudweg. Vanwege de minimaal vereiste 14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, zijn in totaal 76 parkeerplaatsen nodig, waarbij de aan het wijzigingsgebied grenzende parkeerplaatsen voor de bezoekers van Venneperveld meegerekend mogen worden. Op de terrein inrichtingstekening zijn in totaal 125 parkeerplaatsen aangegeven.