

Raadsbesluit 2017.0073257

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep Vennepeweg 827

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 9 januari 2018
nummer 2017.0073257;

besluit:

1. alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van verkoop van de grond;
4. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Vennepeweg 827' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGnwvennepeweg827-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

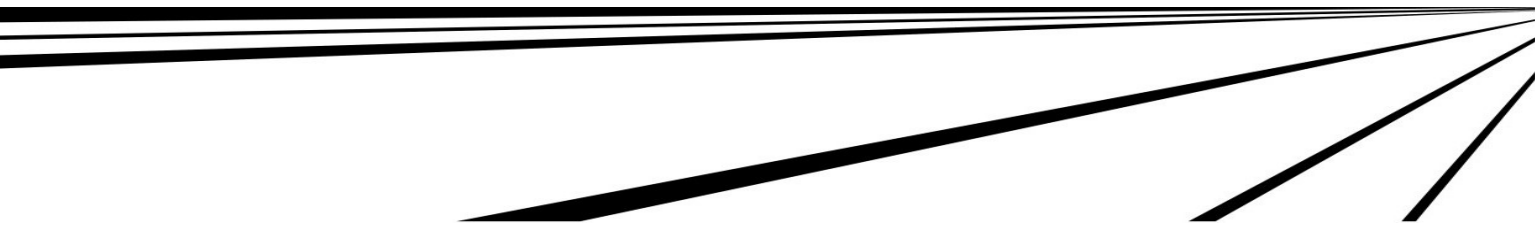
Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 februari 2018.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

O. Hoes



Raadsvoorstel 2017.0073257

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep Vennepeweg 827

Portefeuillehouder Adam Elzakalai
Steller J. Monster
Collegevergadering 9 januari 2018
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bouw van acht zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten op het perceel Vennepeweg 827 te Nieuw-Vennep.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. Het is wel een 'aangewezen bouwplan' in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld. Er is namelijk sprake van grondverkoop door de gemeente aan de particuliere initiatiefnemer, de Stichting Octet.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is namens het college eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

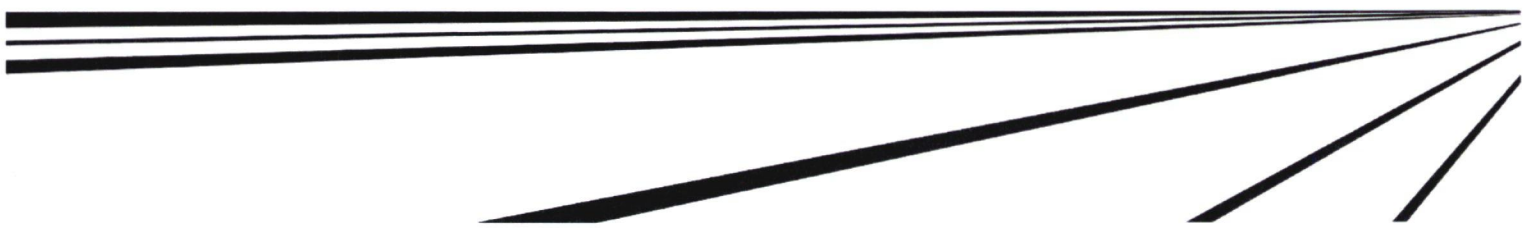
Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

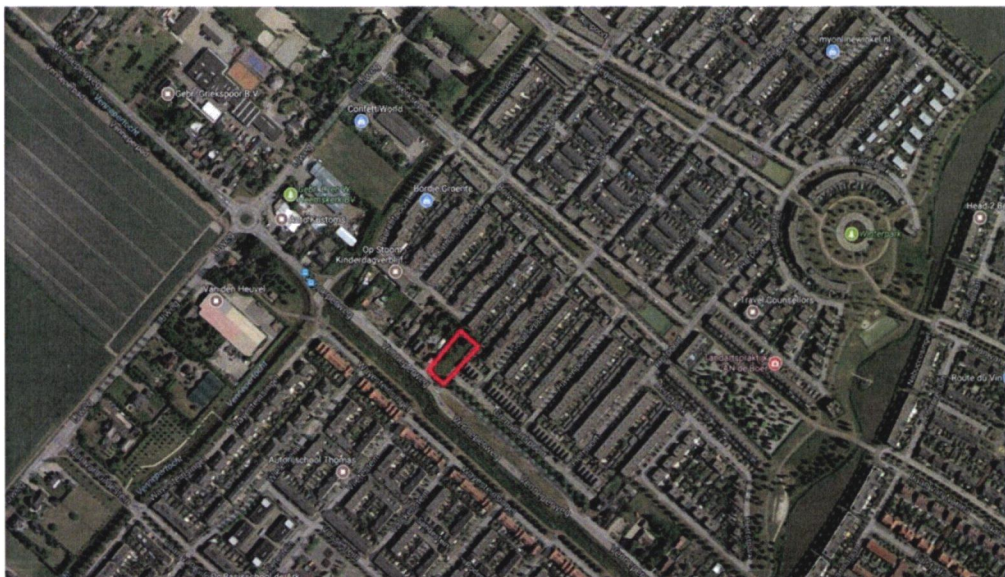
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.

Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een ruimtelijk plan is in de zin van artikel 34 van de Wet algemene regels herindeling.





Milieu- en externe veiligheidseffecten

Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, de flora en fauna en het water is bezien of nader onderzoek nodig is.

Ook het aspect geluid is onderzocht, omdat het plangebied binnen de geluidzone van de Venneperweg ligt. Het akoestisch rapport wijst, na afweging van verscheidene soorten maatregelen, dat vaststelling van hogere geluidwaarden nodig is. Dat gebeurt in een apart collegebesluit.

Dat sprake is van een aanvaardbare situatie, geldt ook voor de externe veiligheid, want er is geen sprake van leidingen met een invloedgebied in het plan. Er zijn ook geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen met invloed in het plan. Transport van gevaarlijke stoffen doet zich er evenmin voor.

De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Resultaten buitengemeentelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is gestuurd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland. Ook is de wijkraad Getsewoud gelegenheid tot reactie gegeven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies uitgebracht. De overige geadresseerden hebben geen opmerkingen gemaakt.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 3 oktober 2017 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 4 oktober 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Enkele personen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

In dit geval passen wij desgevraagd de coördinatieregeling toe. Dat betekent dat ook de ontwerpvergunning tegelijk bekendgemaakt en met bijbehorende stukken ter visie is gelegd. Datzelfde geldt voor het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder.

Ook tegen de ontwerpvergunning hebben enkele personen zienswijzen ingediend. Wij handelen de vergunningaanvraag af direct nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Tegen het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Wij hebben de benodigde hogere waarden vastgesteld bij besluit van 5 december 2017, nummer 2017.0051082b.

Afweging zienswijzen over het bestemmingsplan

In dit raadsvoorstel worden alleen de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De zienswijzen tegen de ontwerpvergunning worden behandeld in een apart collegebesluit over de vergunning, met inachtneming van hetgeen in het voorliggende voorstel en in het raadsbesluit is en zal zijn vermeld.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer M. Mispelblom Beyer en mevrouw G.M. Lensen, bij brief van 30 oktober 2017;
2. de heer A. Griekspoor en mevrouw A. Griekspoor-de Jong, bij brief van 8 november 2017;
3. mevrouw K. Nijboer en mevrouw K. Stolwijk, eerst met een webformulier op 13 november 2017, vervolgens bevestigd per brief van 19 november 2017, ingekomen 21 november 2017.

De zienswijzen van de reclamanten 1 en 2 zijn geheel binnen de tijd ontvangen. Ten aanzien van reclamant 3 hanteren wij de datum van binnenkomst van het webformulier en dat is binnen de tijd ingekomen; vervolgens is te constateren dat de bevestigende brief zo snel mogelijk is gestuurd. Daarmee zijn alle zienswijze-indieners ontvankelijk.

Reclamanten 1 en 2 hebben de zienswijzen gericht aan burgemeester en wethouders. Dat had de gemeenteraad moeten zijn. De zienswijzen zijn doorgezonden.

Reclamant 1 woont aan de ene zijde van Venneperweg 827, eraan grenzend. Reclamant 2 woont aan de andere zijde, eraan grenzend. Reclamant 3 woont net als reclamant 2 aan de andere zijde, in het tweede huis van dat blok woningen.

De drie reclamanten gebruiken verschillende bewoordingen, waarbij alle drie dezelfde onderwerpen ter sprake brengen in woorden van gelijke strekking. Daarom zijn de zienswijzen zo veel mogelijk onderwerpsgewijs behandeld. Waar een of twee reclamanten andere onderwerpen naar voren brengen of accenten leggen, zijn die afzonderlijk benoemd en besproken.

Samenvatting zienswijzen

- a. Alle reclamanten zijn van mening dat het plan qua bouwvolume en perceelinrichting te sterk afwijkt van de bestaande bebouwingsstructuur, dat het plan niet past in deze woonomgeving. Nu is 30% bebouwing van het perceel mogelijk, dat wordt 70%. Daardoor is sprake van een onevenredige belasting voor de buurt. Het ontnemt licht, er zal sprake zijn van een grote toename van dagelijks verkeer door het grotere aantal bewoners, die zorg behoeven, waarbij er mogelijk ook onveilige situaties zullen ontstaan. Daarnaast past het gebouw alleen al door de omvang niet in een omgeving waarin alleen eengezinswoningen staan. Hierdoor is er geen sprake van een goede ruimtelijk ordening.
- b. Reclamant 1 stelt en licht toe dat zijn privacy zal worden aangetast, nu er vanuit het nieuwe pand rechtstreeks zicht is in zijn woning en tuin.

- c. Reclamant 1 vreest dat het terrein op Vennepeweg 827 zodanig wordt opgehoogd, net zoals aan zijn andere zijde is gebeurd, dat reclamants perceel in een kuil komt te liggen, met vervelende gevolgen voor de afwatering.
- d. Reclamant 2 verwacht veel auto's in parkeervakken aan Grenadierspoort.
- e. Reclamant 2 verwacht ook geluidoverlast vanuit de muziekkamer.
- f. Reclamant 2 heeft kritiek op de quickscan over flora en fauna.
- g. Reclamanten 2 en 3 hebben het gevoel dat belangenverstrengeling niet wordt geschuwd, nu de aannemer invloed heeft in de dorpsraad Nieuw-Vennep.
- h. Reclamant 3 schrijft dat het bestemmingsplan in strijd is met de provinciale verordening.

Reactie

De volgorde in de reactie is dezelfde als die in de samenvatting van de zienswijzen.

Ad a.

Wat betreft het bouwvolume en situering maken we de vergelijking tussen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep Getsewoud en die van het vast te stellen bestemmingsplan.

De feiten

Inderdaad is in de nieuwe situatie sprake van een groter bouwvlak, namelijk ongeveer 398 m² ten opzichte van 142 m² geldend, op een perceel ter oppervlakte van ongeveer 1.165 m². De hoogtematen verschillen iets. Ook voor bijbehorende gebouwen is de situatie vergelijkbaar. Primair mag worden gebouwd wat volgens het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij is. Voor wat aan het hoofdgebouw vast gebouwd wordt, staat zowel in het geldende als in het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid. Dat is de bepaling dat tot 7 meter bouwhoogte mag worden afgeweken, mits die bebouwing van een kap wordt voorzien, of tot 6 meter bouwhoogte als het gebouw plat wordt afgedekt. Aan de situering van bijbehorende gebouwen zijn in het geldende bestemmingsplan geen eisen gesteld. Dat is iets ruimer dan in het nieuwe bestemmingsplan. In de nieuwe situatie wordt het achterste gedeelte van het bouwvlak bestemd met een maximale bouwhoogte van 11 meter, waar de geldende mogelijkheden tot maximaal 7 meter hoogte reiken. Samengevat zit het verschil in volume tussen oud en nieuw vooral in het grotere bouwvlak en maximaal 4 meter hogere bebouwing in het achterste bouwdeel.

Het volgende punt is welk effect de nieuwe situering heeft. Aan de zijde van Vennepeweg 829 komt de zijkant van het voorste bouwvlak-gedeelte, en daarmee de nieuwe bebouwing, ongeveer 2,7 meter dichterbij (het wordt ongeveer 5,2 meter in plaats van 7,9 meter). Aan de zijde van Grenadierspoort komt de zijkant van het voorste bouwvlak-gedeelte ongeveer 4,6 meter dichterbij het verlengde van de zijkant van het bouwvlak van Grenadierspoort 2 (het wordt ongeveer 5,4 meter in plaats van 10 meter). En omdat in het geldende bestemmingsplan aan de situering van bijbehorende gebouwen geen eisen worden gesteld, kunnen die op een willekeurige locatie op het achtererf worden gebouwd. Dat betekent dat in de nieuwe situatie feitelijk over dezelfde perceelsdiepte bebouwing komt als nu ook mogelijk is, zij het met een hoogteverschil van 4 meter.

Met het verschil in uitzicht in de richting van de Vennepeweg, horizontaal gezien, ligt het als volgt. Ook dat is gezien in de geldende situatie, met een benut bouwvlak, ten opzichte van het nieuwe bouwvlak. Vanuit (de voorgevel van) Vennepeweg 829 is er geen verschil, want de nieuwe bebouwing komt in het verlengde van de voorgevel van 829. Vanuit Grenadierspoort 2 is het uitzicht in de geldende situatie een hoek van 121 graden, in de nieuwe 112, het uitzichtverschil is dus 9 graden. Vanuit Grenadierspoort 4 is het uitzicht in de geldende situatie een hoek van 132 graden, in de nieuwe 127, het horizontale

uitzichtverschil is dus 5 graden. Het verticale uitzichtverschil wordt bepaald door het verschil van 1 meter in de bouwhoogte: geldend 10 meter, nieuw 11 meter, met de aantekening dat het concrete bouwplan, waarvoor vergunning is gevraagd, een bouwhoogte kent van 10,50 meter.

De weging van de feiten

Anders dan de reclamanten schrijven, is geen sprake van bebouwing van 70% van het perceel. 142 m² bouwvlak op een perceel van 1.165 m² is 12%. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak 398 m². Op het perceel van 1.165 m² is dat 34%.

Voor reclamant 1 geldt dat op het perceel Venneperweg 829 achter het huis, bijna tegen de zijerfgrens van Venneperweg 827, een schuur van ruim 23 meter diep staat. Reclamant 1 is dan ook qua uitzicht niet georiënteerd op de achterkant van het perceel Venneperweg 827. Voor de voorkant geldt dat de voorgevels van 829 en 827 in een rechte lijn komen. Voor beide percelen is dat de geldende voorste bouwgrens van het bouwvlak. Men heeft juridisch geen aanspraak op al het nu feitelijk aanwezige uitzicht over het buurperceel. Wel is er verschil tussen de toegestane en toe te stellen bouwhoogte, respectievelijk 10 meter en 11 meter op kortere zijdelingse afstand. Er blijft daardoor minder uitzicht naar omhoog over. Als we dit element in iets breder perspectief zien, dan zien wij dat een afstand van ongeveer 6 meter tussen de hoofdvolumes van de bebouwing ten noordwesten van Venneperweg 827 niet ongebruikelijk is. Daarom vinden wij het voorste volume van de nieuwe bebouwing vanuit het perspectief van reclamant 1 acceptabel.

Voor reclamant 2 geldt dat zijn woning Grenadierspoort 2 aan de zijkant geen ramen heeft, dus aan die zijde geen uitzicht. Aan de voorzijde zijn ramen op de begane grond, de verdieping en in de kap. Van daaruit heeft men zicht op het voorste bouwdeel. Gelet op de oude en nieuwe mogelijkheden heeft men na realisering van de beoogde bestemming uitzicht dat niet veel onderdoet voor dat ten gevolge van een ten volle gerealiseerde geldende bestemming.

Reclamant 2 merkt over de positie van het achterste bouwdeel aanvullend op dat het gebouw doorloopt tot achter zijn woning.

Dat is onjuist, het nieuwe gebouw heeft zijn achtergevel iets terugliggend (minder diep) ten opzichte van de achtergevel van de woning Grenadierspoort 2. Daarachter ligt een terras (dat op de situatietekening van het bouwplan donkergrijs is). Ten aanzien van het achterste bouwdeel, gesitueerd naast de woningen aan de Grenadierspoort, is de gunstigste situering gekozen. Dus juist daar waar qua bestemming het grootste bouwhoogteverschil zit, valt dat helemaal niet op aan de kant van Grenadierspoort.

Voor reclamant 3 geldt deze weging in iets sterkere mate.

Ook de vormgeving van het nieuwe bouwvolume is zo veel mogelijk in de trant van naburige bebouwing, namelijk één bouwlaag met vrij steile hoge kap. Het gestapelde wonen vindt in het voorste bouwdeel plaats, dat uit twee kappen naast elkaar is opgebouwd. Wegens deze vorm en de gelijkvormigheid met vooral de rijen woningen aan Grenadierspoort 2 tot en met 54, heeft de nieuwe bebouwing op 827 de hoofdvorm van eengezinshuizen. Daarbij is het zo dat de goot van de woningen aan Grenadierspoort één bouwlaag hoger ligt dan bij Venneperweg 827, terwijl men in het woningenontwerp, verdeeld over twee lagen, appartementen heeft kunnen onderbrengen bij een goothoogte aan de zijkanten van ruim 3,5 meter.

Over het geheel van de vergelijking tussen geldend en nieuw planologisch regime zien wij geen grote nadelige gevolgen voor de reclamanten. De vormgeving merken wij aan als geslaagd, mede gelet op het programma van acht woningen dat de aanvrager erin heeft kunnen onderbrengen.

Ad b.

Over de privacy ontstaat een situatie die net zo had kunnen zijn bij realisering van de geldende bestemming. Ten opzichte daarvan ontstaat geen nadeliger situatie.

Ad c.

Het niveau van het terrein in het plangebied heeft relatie met de afwatering daarvan. Het is begrijpelijk dat reclamant 1 daar een punt van heeft gemaakt. Het is de gemeente die het peil bepaalt van het bouwterrein. Wij zullen bepalen dat het peil niet hoger zal zijn dan het terrein van reclamant 1. Voor het geval dat eventueel niet zou lukken, heeft de aanvrager toegezegd dat hij extra drainages zal aanbrengen voor de afvoer van hemelwater. Daarmee is de vrees voor wateroverlast ondervangen.

Ad d.

Reclamant 2 vindt dat sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Hij verwacht daardoor veel auto's in parkeervakken aan Grenadierspoort. Wij hebben ons bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen gebaseerd op het vastgestelde parkeerbeleid. Normatief zijn zes parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende. In dat beleidsstuk staat de onderbouwing van de normstelling. Het parkeerbeleid is als beleidsregel officieel bekendgemaakt. Daarom volstaat het om daarnaar te verwijzen.

Ad e. Reclamant 2 verwacht ook geluidsoverlast vanuit de muziekkamer.

Wij verwachten geen andere situatie dan die zich in een willekeurige woning kan voordoen in de sfeer van muziekbeoefening.

Ad f.

Reclamant 2 merkt in zijn kritiek op het flora en faunarapport op dat er onjuiste vermeldingen zijn gedaan over bomen en dat veel vogels zullen verdwijnen als de bomen op het perceel gekapt zullen worden.

Wij merken het volgende op. De locatie is door een gecertificeerde onderzoeker bekeken en de rapportage is door onze ter zake deskundige medewerker tot een quickscan gemaakt. In essentie zijn de volgende conclusies te trekken.

Vogels in te kappen bomen zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming, alleen in de broedtijd als er daadwerkelijk nesten in zitten. Daarop zal bij de realisering van het bestemmingsplan worden gelet.

Hoe hoog de coniferen zijn doet in het kader van de regelgeving niet ter zake en nesten van houtduiven en eksters zijn niet jaarrond beschermd. Buiten de broedtijd mogen zij worden verwijderd en dan mag er dus gekapt worden.

Geen van de bomen op het terrein is als monumentaal door de gemeente aangewezen, en deze zijn daarom ook niet beschermd.

Ad g.

Reclamant 2 vindt dat de eerder gegeven informatie niet volledig en niet volledig juist is geweest.

Reclamanten 2 en 3 hebben het gevoel dat belangenverstremming niet wordt geschuwd, nu de aannemer invloed heeft in de dorpsraad Nieuw-Vennep.

Wat er zij van de juistheid van eerdere informatieverstrekking, feit is wel dat de reclamant zich intussen volledig op de hoogte heeft gesteld van het voorliggende plan.

Wij hanteren in dit voorstel een zo geobjectiveerd mogelijke voorstelling van zaken en dito afweging van direct betrokken belangen.

Ad h.

Het plan is een combinatie van woon- en zorgfunctie in een bebouwde kom. Dat is niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

Over het geheel van de zienswijzen zijn wij van oordeel dat sprake is van goede ruimtelijke ordening en dat er geen reden is om met de zienswijzen in te stemmen.

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. Het is wel een 'aangewezen bouwplan' in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld. Er is namelijk sprake van grondverkoop door de gemeente aan de particuliere initiatiefnemer, de Stichting Octet.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is namens het college eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Participatie en communicatie

De aanvrager heeft een bijeenkomst voor omwonenden gehouden op 22 maart 2017. Enkele direct-omwonenden hebben zich kritisch uitgelaten. Enerzijds is een opmerking gemaakt over het veronderstelde toekomstige hoogteverschil met een naburig perceel, anderzijds zijn opmerkingen gemaakt met een ruimtelijk karakter. Wegens het inloopkarakter van de bijeenkomst waren er toen geen conclusies aan te verbinden. Het vervolg daarop is dat drie zienswijzen zijn ingediend. Die zijn eerder in dit voorstel afgewogen.

Overige relevante informatie

Kort na het besluit van de raad over de vaststelling van het plan, nemen wij een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning.

De aanvrager van het plan en de vergunning en de zienswijze-indieners krijgen de besluiten persoonlijk meegedeeld. De besluiten worden gelijktijdig bekendgemaakt en ter inzage gelegd gedurende zes weken. Ten aanzien van al deze besluiten kunnen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

Na die terinzagelgging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

drs. Carel Brugman

de burgemeester,

Onno Hoes

Bijlage(n):

- planstukken 'Nieuw-Vennep Vennepeweg 827': verbeelding, regels en toelichting