



Wijzigingsplan

NIEUW-VENNEP
1^E WIJZIGING 2^E FASE

toelichting

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Maart 2015

gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGELINGEN	2
1.5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	2
1.6. PLANPROCES	3
1.7. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING 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	8
5.1. INLEIDING	8
5.2. WATER	8
5.3. BODEM	9
5.4. FLORA EN FAUNA	10
5.5. GELUID	10
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	12
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	12
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	12
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	13
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	13
7.2. INLEIDENDE BEPALINGEN EN ALGEMENE REGELS	13
7.3. BESTEMMINGSGEEL	13
7.4. SLOTREGEL	14

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark' (2005) was voorzien in woonbestemmingen om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. In 2013 was vooralsnog niet aan alle woonbestemmingen uitvoering gegeven. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' dat in 2013 is opgesteld omvat mede de gronden van 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Daarin zijn ook de nog niet uitgevoerde woonbestemmingen opgenomen. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' was duidelijk dat door gewijzigde marktomstandigheden behoefte bestond aan een ander type woningen en een andere verkaveling. Daar is rekening mee gehouden door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

Voor gronden die vallen binnen het wijzigingsgebied 2 is door de projectontwikkelaar verzocht om toepassing te geven aan die wijzigingsbevoegdheid. Voor de eerste fase daarvan is in 2014 een wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1e wijziging 1e fase' vastgesteld. Voor de tweede fase is nu het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1e wijziging 2e fase' aan de orde.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het gebied Noordpark in Nieuw-Vennep, globaal gezien ten noordoosten van het zwembad De Estafette en ten zuiden van de voetbalvelden.



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

Het plangebied wordt begrensd door de Montreallaan aan de westzijde, het vrijliggende fietspad aan de noordzijde en openbaar groen aan de westzijde en de zuidzijde.

1.3. Doel en planvorm

Dit wijzigingsplan dient ter uitvoering van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van 20 woningen. Het plan voorziet hiertoe in gedetailleerde bestemmingen, waarbij voor woningen de gebruikelijke regelingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn opgenomen voor mogelijke kleine aanpassingen.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' dat op 23 mei 2013 is vastgesteld en in werking is vanaf 31 oktober 2013. Het bestemmingsplan is op het moment van maken van dit wijzigingsplan nog niet onherroepelijk. Het beroep dat nog dient bij de Raad van State heeft geen betrekking op de hier aan de orde zijnde ontwikkeling.

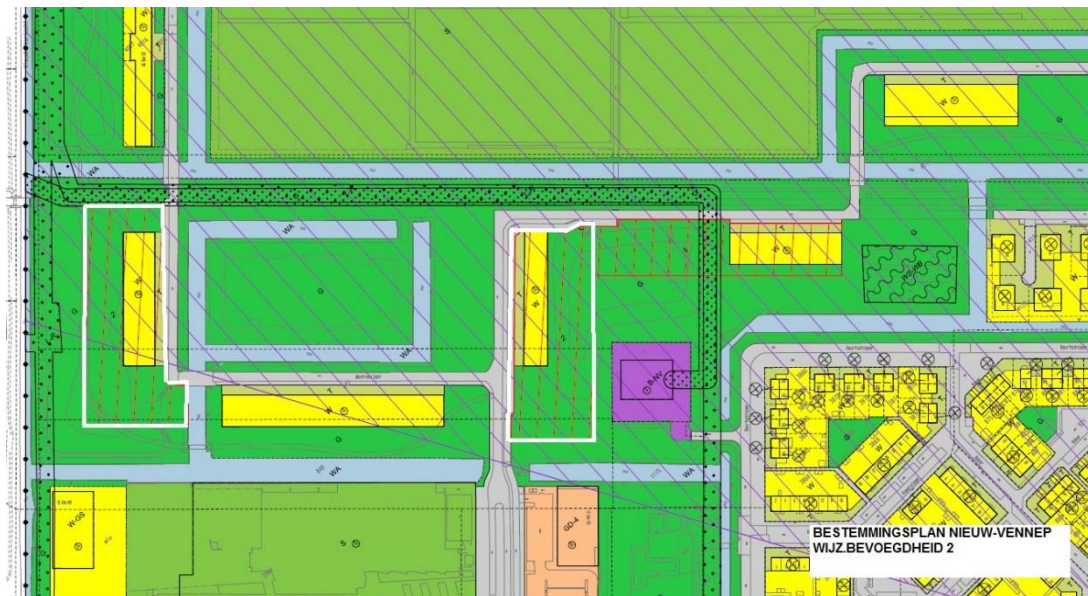
1.5. Wijzigingsbevoegdheid

Er is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor twee stroken grond in het gebied Noordrand. Dit ontwerp wijkt af van de bestemmingsregelingen in het geldende bestemmingsplan. Voor de betreffende gronden is voorzien in een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet aan de in de regels voor dit wijzigingsgebied gestelde randvoorwaarden.

In dit wijzigingsplan wordt het oostelijk deel (2^e fase) van de gronden bestemd voor de bouw van 20 woningen.

Voor het westelijk deel van ook 20 woningen (1^e fase) is al een wijzigingsplan vastgesteld.



uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' met in de witte kaders de gronden in 'wijzigingsgebied 2'

1.6. Planproces

Terinzagelegging

De voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro is gevolgd. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat van deze terinzagelegging vooraf kennis is gegeven op de site www.officiëlebekendmakingen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een belanghebbende schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken.

Het ontwerpwijzigingsplan betrof zowel de 1^e fase als de 2^e fase van het stedenbouwkundig ontwerp. De ingediende zienswijze heeft betrekking op de 2e fase.

Vaststelling en beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.7. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan 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 in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Historie

Nieuw-Vennep is ontstaan als zogeheten 'kruisdorp' op de kruising van de Hoofdvaart/Hoofdweg met de Vennepertocht/Venneperweg. 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 en vanaf 2003 de ontwikkeling van het sport-, recreatie- en woongebied Noordpark als noordelijke zone tot aan de Noordelijke Randweg.

Ligging binnen Noordpark

Het plangebied ligt in het westelijk deel van het gebied Noordpark in Nieuw-Vennep, waar de geplande woningbouw nog op enkele kleine locaties moet worden afgerond. Het ligt te midden van het recent ontwikkelde park-/groengebied.

Ten oosten, noorden en zuiden van het plangebied liggen gerealiseerde sport- en woningbouwonderdelen van Noordpark en ook de bestaande woonwijk Welgelegen-Noord. Ten westen ligt de Nieuwerkerkerktocht met groenzone.

Ten noorden van het plangebied liggen voetbalvelden die horen bij het complex van zeven velden van voetbalvereniging VVC, op 50 meter afstand van de meest noordelijk gelegen woningen van het plangebied.

Bestaande situatie

Het huidige gebruik is park-/groengebied, en een specifiek ingerichte speelplek voor kinderen tot 6 jaar.

Structuur Noordpark

Noordpark is een gebied met functiemenging van wonen, recreatie en sport. Het vormt een parkachtige geleidelijke overgang tussen open poldergebied in het noorden en de dorps bebouwing van Nieuw Vennep in het zuiden. Het gebied heeft een rechthoekige landschappelijke opbouw, gebaseerd op de oorspronkelijke polderverkaveling. Een rechthoekig stelsel van watergangen dooradert het gebied. De watergangen zijn met ongeveer 10 meter relatief breed.

Noordpark is een gebied waarin de woningen 'te gast' zijn en de verkaveling een integraal onderdeel is van de opzet van het park.

Het parkgebied is subtiel glooiend en omvat afwisselend begroeiing en open ruimten.

Verkeer

Het westelijk deel van Noordpark wordt voor autoverkeer alleen ontsloten via de Athenelaan, die vanaf de Lucas Bolstraat in noordelijke richting het gebied in loopt. Via een boomstructuur wordt het gebied verder ontsloten. De Montreallaan en de Seoellaan zijn aftakkingen van de Athenelaan.

Het gebied is ingericht als 30 km/u-gebied.

Via de Lucas Bolsstraat is er naar de westzijde via Lucas Bolsbrug een goede aansluiting naar de Operaweg, die verder ontsluit op de Noordelijke Randweg, en een goede

aansluiting naar de wijk Getsewoud. Via de rotonde naar de dreven is er een ontsluiting naar het bestaande dorp.

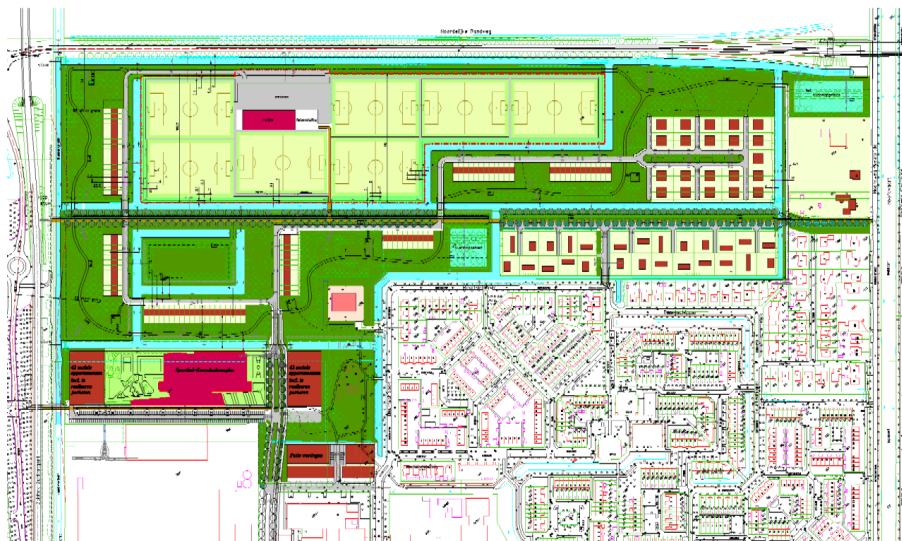
Fietsers maken mede gebruik van de hoofdontsluiting van het gebied. Ook zijn vrij liggende fietspaden aangelegd. De hoofdfiets/-wandelroute loopt van oost naar west en maakt een kortsluiting tussen Hoofdvaart en de Operaweg. Deze ligt net ten noorden van het plangebied. De route is vormgegeven als een allee.

Het parkgebied bevat verschillende typen recreatieve paden, waardoor het gebied goed bereikbaar en bruikbaar is voor recreanten en omwonenden.

Bebouwingsopzet

De bebouwingsvorm in het gebied Noordpark is erg divers en is opgezet in een open verkaveling. Het omringende park is als het ware een verlengstuk van de tuin. Het woonconcept omvat een gedifferentieerd pakket aan voornamelijk grondgebonden woningen. Stroken met grondgebonden woningen zijn in principe uitgevoerd in twee bouwlagen plat of met kap.

Onderdeel van de open ruimtelijke opzet is ook dat zichtlijnen in het verlengde van de wegenstructuur niet worden afgesloten door bebouwing.



het stedenbouwkundige plan voor Noordpark uit 2007

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

Gelet op de beperkte omvang van het wijzigingsplan is er geen invloed op hetgeen is voorzien in Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor afwegingen ten aanzien van dit beleid wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'. Dit bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie

De 20 woningen worden zorgvuldig ingepast in de parkachtige omgeving. Met name de vrijstaande positionering in de parkachtige omgeving is hierbij van belang, met aandacht voor de overgang tussen de privé-tuinen en het openbaar groen. De woningtypen sluiten aan op de andere woningen in Noordpark.

4.2. Ruimtelijke structuur

In de regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' zijn randvoorwaarden opgenomen om aan de stedenbouwkundige visie te kunnen voldoen. De verkaveling dient loodrecht op de aanliggende ontsluitingsstraat te worden gesitueerd. De bouwhoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 10 meter.

In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de zogenoemde 'vlinderslagwoningen' in blokjes van vijf woningen haaks op de weg gesitueerd. Met deze verkaveling ontstaat - in tegenstelling tot de oorspronkelijke blokken parallel aan de hoofdontsluitingswegen - een meer open beeld met zicht op het achterliggende groengebied. Het parkgroen wordt als het ware meer met de woonbuurt vervlochten. Het verblijfsgebied tussen de woningen krijgt een groen karakter en geeft zo een overgang naar het parkgebied.

De parkeerplaatsen zijn allemaal aan de hoofdontsluitingsweg gesitueerd zodat het autoverkeer het verblijfsgebied tussen de woningen niet in kan.

De achtertuinen zijn naar elkaar gericht en vormen een achtererfgebied met toegangen naar de woonpercelen, bergingen en een aantal garages waar mogelijk. Aan de buitenranden van de blokken zijn de gebouwde erfafscheidingen geïntegreerd in het woningontwerp en vormen een duurzame aansluiting naar het openbaar gebied. De kopwoningen van de blokken zijn in diezelfde gedachten ontworpen, met een tweezijdige oriëntatie naar zowel de voor- als zijkant. Het onderscheid tussen privé en openbaar gebied is hiermee rondom de woonblokken ontworpen.

De woningen zijn opgebouwd uit twee lagen met plat dak, met op de twee hoeken een kapverdieping met zadeldak. Met deze kap wordt aangesloten bij de twee-onder-een-kap woningen die meer oostelijk in Noordpark zijn gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de genoemde randvoorwaarden.

De bestaande speelplek wordt verplaatst naar een nabijgelegen plek in Noordpark.

4.3 Functionele structuur

Het plan voorziet in de bouw van 20 eengezinswoningen in de vrije sector.

De parkeernorm is tussen de 1,5-2 pp per woning, afhankelijk van het type woning. In parkeren wordt deels op eigen terrein voorzien, deels aan de straat.

De groeninrichting sluit aan op omringende parkgebied.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

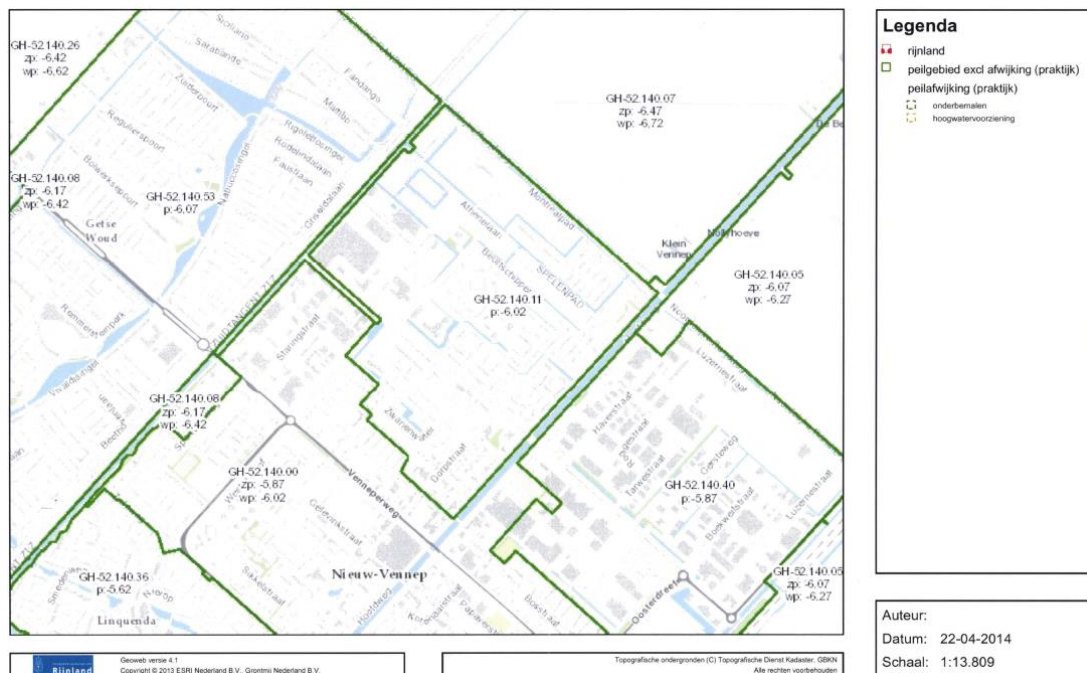
5.1. Inleiding

De wijzigingsbevoegdheid die ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan is opgenomen in het op 23 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep. Ten behoeve van dit 'moederplan' zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het opnieuw verrichten van alle onderzoeken is niet noodzakelijk. In dit hoofdstuk wordt op enkele belangrijke aspecten ingegaan.

De onderzoeken geven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.2. Water

Het plangebied ligt in peilvak GH-52.140.11 van de Haarlemmermeerpolder (zie bijlage) met een vast peil van N.A.P. min 6,02 m. Vanuit dit peilvak wordt via het gemaal Nieuw-Vennep afgewaterd op de Hoofdvaart, wat een primaire watergang is. Vanuit de Hoofdvaart wordt het uit de polder gemalen door de gemalen bij Lijnden en Vijfhuizen.

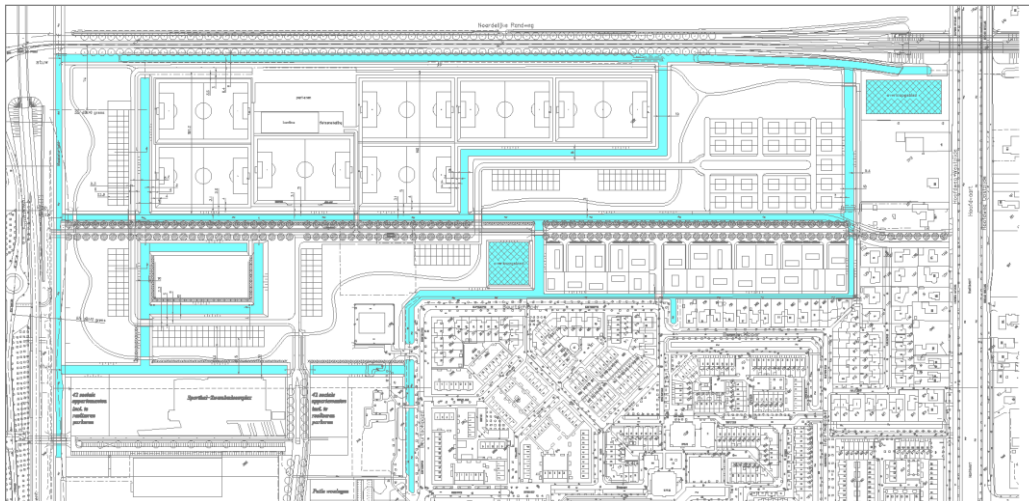


Bij de planontwikkeling van Noordpark is het watersysteem van de Noordrand gekoppeld aan het watersysteem in de bestaande wijk Welgelegen, ten behoeve van een goede waterhuishouding in beide gebieden.

In het gebied Noordpark zijn geen primaire watergangen, alleen overige watergangen.

Net ten westen van Noordpark wordt het peilvak begrensd door de Nieuwerkerkertocht, een primaire watergang.

Op basis van het rapport “*Waterhuishouding peilvak 7 & Noordrand Nieuw Vennep*” d.d. 2 juni 2003, is het watersysteem in Noordpark ingericht. Er is totaal 11,3 % waterberging gecreëerd, dus 0,3% meer dan toen vereist. Dit is behaald door bestaande watergangen te verbreden en mee te nemen in het watersysteem (3,1%), het creëren van overloopgebieden (netto oppervlak groene berging 3,6%) en het creëren van nieuw water (4,6%).



Voor het rioleringssysteem is een rioleringsplan voor de Noordrand opgesteld d.d. 9 maart 2004.

Het stedenbouwkundig voorziet in de bouw van 40 woningen. Bij de oorspronkelijke plannen voor Noordpark en in genoemd waterplan en rioleringsplan was voor deze plandelen ook voorzien in de bouw van totaal 40 woningen, alleen worden deze nu anders gepositioneerd op ruimere kavels.

De totale oppervlakte van woningen was in de oude situatie 2400 m² en in de nieuwe situatie 2570 m². Het te bebouwen oppervlak voor de gezamenlijke woningen neemt dus toe met 170 m². De oppervlakte aan bijgebouwen is nagenoeg dezelfde, immers in de oude en in de nieuwe situatie op dezelfde wijze gelimiteerd in de regels.

De totale toename verhard oppervlakte blijft daarmee onder 500 m². Daarmee is geen watercompensatie nodig.

Op 25 april 2014 is door Hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven, onder de voorwaarde dat in de toelichting wordt ingegaan op de toename verhard oppervlak, zoals hierboven uiteengezet.

Conclusie

Het aspect water geeft geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.3. Bodem

Voor Noordrand is in het verleden is onderzoek uitgevoerd ten behoeve van woningbouw aan de Athenelaan. Hierbij is de conclusie dat er geen aanleiding is tot nader onderzoek. Ter plaatse van de huidige Seoellaan 33-39 is een nader onderzoek uitgevoerd naar de

eerder aangetroffen matig verontreiniging met minerale olie. Deze is in de directe omgeving niet geconstateerd. Daardoor is de eerder aangetroffen verontreiniging aangemerkt als lokale verontreiniging, wat toentertijd geen bezwaar heeft opgeleverd voor de bouwvergunning.

Sinds het verrichte onderzoek zijn er geen activiteiten geweest op de planlocatie.

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 wijzigingsplan wordt ter plaatse van een geldende woonbestemming en groenbestemming, een woonbestemming met een andere verkaveling opgenomen. In de huidige situatie is dit nog onbebouwde grond. Op een stuk grond tussen de twee plandelen van het wijzigingsplan in is recent een rij woningen gerealiseerd. Flora en fauna gaven hierbij geen belemmeringen.

Het is wel 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

5.5.1 Geluidonderzoek wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in de zone van de Operaweg en de Noordelijke Randweg. Daarom is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) verplicht.

Uit het rapport van januari 2014 blijkt dat door het verkeer op de Operaweg en de Noordelijke Randweg de voorkeursgrens waarde niet wordt overschreden.

Daarnaast zijn de niet gezoneerde wegen, zoals de vrij liggende busbaan van de Zuidtangent, de Athenelaan en de Montreallaan meegenomen in het onderzoek. De maximaal berekende geluidbelasting door het verkeer op deze wegen bedraagt 47 dB. Ook deze maximale waarde is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï geeft geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.5.2 Geluidsonderzoek transformatorstation

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.

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

Het geluidonderzoek geeft aan dat het trafostation een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} van 26 dB(A)-etmaalwaarde of lager veroorzaakt op de gevels van de nieuwe woningen. Dit betekent dat in de nieuwe situatie ruimschoots voldaan wordt aan de maximale norm van 50 dB(A)-etmaalwaarde die voor langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het maximale geluidniveau (in dit geval veroorzaakt door het dichtslaan van een autoportier) veroorzaakt bedraagt 66 dB(A) of minder op de gevels van de nieuwe woningen, alleen in de dagperiode. Dit betekent dat in de nieuwe situatie ruimschoots voldaan wordt aan de maximale norm van 70 dB(A)-etmaalwaarde die voor het maximale geluidniveau is opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Dit aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5.6. Magneetveldzone

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.

Er is onderzoek verricht naar de magneetveldzone.

Magneetveldzone onderzoek

De resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de 0,4 microtesla magneetveldcontour maximaal 2 meter buiten de muur van het transformatorstation en daarmee nog ruim binnen de perceelgrenzen van het station valt.

De woningbouw ligt dus ruim 20 meter buiten de magneetveldcontour.

Hiermee zal de magneetveldsterkte in de woningen feitelijk gedomineerd worden door de magneetveldsterkte van elektrische apparatuur uit de woningen zelf en door de reguliere elektriciteitskabels in de straat.

De resultaten van het onderzoek zijn beoordeeld door de beheerder en deze stemt in met de onderzoeksresultaten.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

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 wijzigingsplan verstaan) een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1. Bro) mogelijk maakt. 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.

Het opstellen van een exploitatieplan is voor dit wijzigingsplan niet verplicht, omdat het kostenverhaal verzekerd is via de grondverkoop door de gemeente aan de ontwikkelaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan de (mogelijke) reacties van de reguliere overlegpartners.

De Dorpsraad Nieuw-Vennep had geen opmerkingen over het plan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het moederplan 'Nieuw-Vennep' is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in de voorontwerpfase voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. De wijzigingsbevoegdheid is onderdeel van dat plan en op die manier reeds betrokken geweest in het overleg. Er zijn geen aspecten die nader overleg vergen met rijks- of provinciale diensten. Hoogheemraadschap heeft op het plan een positief wateradvies gegeven (zie H5).

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 wijzigingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende bepalingen en algemene regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is in de begripsbepalingen het wijzigingsplan 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).

Wonen

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, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

Binnen de woondoeleinden 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 en toegelaten milieucategorie beperkt

Verkeer

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

7.4. Slotregel

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