gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1457 en beeldkwaliteitsplan 'Huis ter Lucht'
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Jan Beelen
Collegevergadering	4 juni 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11013374

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep IJweg 1457', NL.IMRO.0394.BGPnwvijweg1457-C001 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Huis ter Lucht' (bijlage 1 bij de regels) vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Huis ter Lucht' toe te voegen aan de welstandsnota 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020' (2020.0002340).

2. Samenvatting

Er is een plan ingediend om ter plaatse van IJweg 1455-1457 te Nieuw-Vennep de bestaande bedrijfsbebouwing en de bijbehorende opstallen te slopen en hier vervolgens woningbouw op het perceel te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van 26 grondgebonden woningen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (collegebesluit 28 november 2023, 10207912) zijn op 6 december 2023 bekendgemaakt en hebben vanaf 7 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is op een aantal ondergeschikte punten gewijzigd; een aantal bouwvlakken is aangepast. Wij stellen de raad voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

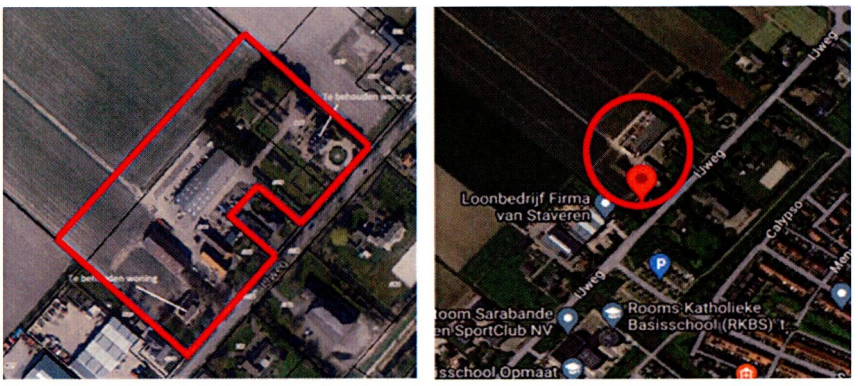
3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Met het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep IJweg 1457' wordt de bouw van maximaal 26 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De woningen zijn verdeeld over bouwvlakken met twee tot vier woningen. De woningen hebben een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk drie en 10,5 meter. Alle woningen vallen in de vrije sector. Wegens de plannen om een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plangebied (de zogenoemde parallelle IJweg) aan te leggen, is voor dit bestemmingsplan in de stedenbouwkundige uitwerking reeds rekening gehouden met die toekomstige situatie. Deze zone wordt in eerste instantie ingericht als parkachtige groene zone waaraan de woonhuizen zijn gelegen.

Wat is de aanleiding, context?

De ontwikkelaar heeft een verzoek tot bestemmingsplanherziening ingediend om op de percelen van de IJweg 1455 – 1457 te Nieuw-Vennep maximaal 26 grondgebonden woningen te realiseren. Op deze percelen is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en de schuren worden primair gebruikt als opslag, maar raken technisch verouderd.



Locatie en luchtfoto's plangebied

Welk doel wordt nagestreefd?

Met het bestemmingsplan kunnen maximaal 26 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Door het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat er een juridische basis om de omgevingsvergunningen voor de woningen aan te vragen en te kunnen verlenen. Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de welstandstoets.



Verbeelding (zonder dubbelbestemmingen)

Wat zijn de argumenten?

- het mogelijk maken van maximaal 26 grondgebonden woningen (vrije sector);
- in de parkeerbehoefte wordt voorzien door het parkeren mogelijk te maken binnen het plangebied en overeenkomstig het parkeerbeleid;
- er is voldoende afstand tot het naastgelegen bedrijf aangehouden door daar het gezamenlijk groen en een parkeerplaats te bestemmen;
- het resterende ongebruikte Agrarische bouwvlak wordt wegbestemd. In het huidige bestemmingsplan kunnen daar nog agrarische gebouwen opgericht worden, maar dat conflicteert met de nieuwe woningen. Daarom is een kleine strook Agrarisch zonder bouwvlak onderdeel van het plan;
- woningbouw is slechts mogelijk als de agrarische activiteiten zijn beëindigd en beëindigd blijven (artikel 7.5.5);
- er is sprake van een goede ruimtelijke ordening; alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en daaruit volgen geen belemmeringen. Wel is er een besluit hogere waarden nodig. Op 4 juni 2024 zijn de hogere waarden vastgesteld (bijlage 9);
- de IJweg kan de beperkte hoeveelheid extra verkeer per etmaal aan en naar verwachting verslechtert de doorstroming van het verkeer niet (zie onder verkeer);
- het plan past voor het overige binnen het geldende beleid;
- het plan is stedenbouwkundig akkoord;
- het plan houdt reeds rekening met een parallelle IJweg. Het plan biedt de flexibiliteit om in de toekomst daarop te kunnen aansluiten. Tot die tijd is er een aansluiting op de huidige IJweg;
- de resultaten van het vooroverleg leiden niet tot wezenlijke aanpassingen, zie hiervoor paragraaf 3.5;
- het beeldkwaliteitsplan 'Huis ter Lucht' (bijlage 1 bij de regels) biedt een goede basis voor het uiterlijk van de gebouwen. Er zijn hiertegen geen zienswijzen ingediend. Door deze op te nemen in de Welstandnota wordt het de toetsingsgrond voor de omgevingsvergunning.

Verkeer

De IJweg kan de beperkte hoeveelheid extra verkeer per etmaal aan en naar verwachting verslechtert de doorstroming van het verkeer niet.
De huidige verkeersintensiteit van de IJweg is wel hoger dan gewenst. Daarom wordt in principe niet meer meegewerkt aan nieuwe nieuwbouwprojecten langs de IJweg. Toen deze constatering gemaakt werd, liepen er nog enkele projecten, waaronder deze. Er is onderzocht of deze projecten nog door konden gaan. Met een verkeersintensiteit van samen 510 motorvoertuigen per dag valt dit nog als acceptabel te bestempelen. De afweging tussen de belangen van de projecten, de doorlooptijd ervan en de verkeersafwikkeling maken dat deze projecten nog doorgang vinden. In de toekomst kan dit plan aangesloten worden op de geplande parallelle IJweg, waarmee de IJweg weer wordt ontlast.

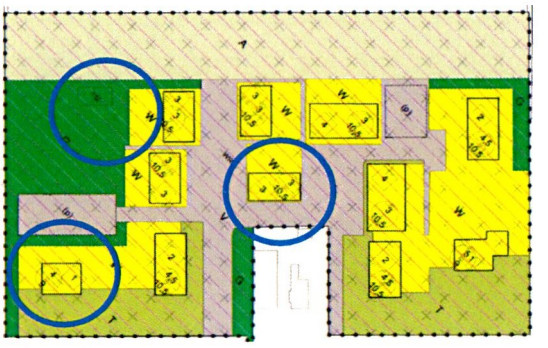
Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Op een aantal punten is het bestemmingsplan aangepast. Het betreft vooral actualisaties, onder andere de stikstofberekening. Het geluidsrapport is aangepast en gecompleteerd. Inhoudelijk is het plan op de volgende punten gewijzigd:

- er is een bouwvlak een kwartslag gedraaid (cirkel in het midden);
- het bouwvlak van de bestaande woning is verkleind, zodat deze overeenkomt met het huidige bouwvlak in bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' (cirkel linksonder);
- de locatie van het gezamenlijke bijgebouw is gewijzigd en is als aanduiding in de bestemming Groen opgenomen (cirkel linksboven);
- er is een regeling opgenomen voor het gezamenlijke bijgebouw (artikelen 4.1.h en 4.2.1.a).



Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan met de wijzigingen omcirkeld

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Kostenverhaal is met een anterieure overeenkomst verzekerd (collegebesluit van 8 november 2022, 6965322). Daarmee is het verhaal van kosten anderszins geregeld en kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het eerste aanspreekpunt binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Communicatie

Zoals gebruikelijk wordt het besluit, tezamen met het besluit hogere grenswaarden, bekendgemaakt via het Gemeenteblad (te vinden op officielebekendmakingen.nl). Het bestemmingsplan is ook te vinden via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ (de opvolger van ruimtelijkeplannen.nl). Het besluit en het bestemmingsplan worden zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State.

Juridische aspecten

- het bestemmingsplan wordt op basis van het oude recht afgehandeld (artikelen 4.4 en 4.6 Invoeringswet Omgevingswet);
- het bestemmingsplan wordt vastgesteld op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure staat in artikel 3.8 Wro;
- artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- op dit besluit is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dat betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten staan. De Raad van State verklaart het beroep

niet-ontvankelijk als er binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld;
- het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Als er beroep wordt ingesteld wordt de raad geïnformeerd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
De ontwikkeling van 26 woningen levert een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

Cees Vermeer Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
1. Bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1457 verbeelding
2. Bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1457 regels (+ bijlage 1)
3. Bestemmingsplan Nieuw-Vennep IJweg 1457 toelichting (+ bijlage 1-9)