



Raadsvoorstel 2013.0015006

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep

Portefeuillehouder
Steller
Collegevergadering
Raadsvergadering

drs. M.J. Bezuijen
H. Grootveld-Teune / C.M.M. Blankestijn-van Haeringen
12 maart 2013

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

We willen in 2013 beschikken over een bestand van actuele bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk 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 bestaat 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.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de zienswijzen van:

1. Mr. P.H. Revermann namens mw. A.D. Stijnman-Dol;
2. Mr. P.H. Revermann namens dhr. L.C.M. Bakker;
3. P.J.A. van der Pluijm namens W. Klootwijk; E. Bruinen-Budikartika; G. Bouwman-Eveleens; M. de Jong- Schipper; A.J. v.d. Linden; J. v.d. Linden- Eijk; K. Oppelaar; K. Oppelaar- Honcoop; P.M. Sessink- van Esch; A. Sneeuw; J. Sneeuw- v.d. Hummel; J. Hassing; H. Eveleens; J. Eveleens- v. Weenen; G. Ippel- v.d. Stelt; G. Captijn; C.J. Wassenaar; C.M. Geerlings- v. Dongen; L.C. Hoogeveen; G. van Eck;

A. de Vries- de Ouden; M. van Emden; T. Hagenbeek; M.J. Hagenbeek- Meijer; W. Groeneveld; R. v.d. Zee; K. Kattenberg; G.J. Sessink- Blokker; M. Vastenhout; J. Vastenhout- v. Leeuwen; M. de Blaey; C. Spaan- v. Aalst; J. v.d. Horst- Sijbrands; C. Miltenburg; J. Munsterman; G.J. Schalk- Kroon;

4. I.R. Bakker Feeleus;
5. SUR, mw. Mr. M.A. Tilstra namens dhr. en mw. W.G. Duwel;
6. Giltay Veth Nelemans Advokaten, mr. D.W. Giltay Veth namens dhr. Peter Verhagen en mevrouw Bettina Kwak en de heer Coenraad Anthony Roelof Hoedeman;
7. Parochie O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen, M.J.B. Koeckhoven- van Haaster, Secretaris parochiebestuur;
8. P.A.M. Bergamin;
9. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, Thomas Hendriksen;
10. F.J.L. Brinke;
11. H. Glerum;
12. Achmea Rechtsbijstand namens mw. K.B.M. Waldram;
13. Achmea Rechtsbijstand namens mw. M. Spaargaren en dhr. A. van der Plaat;
14. N. Rusman;
15. R.C.T. Oldenburg- Roos;
16. H.J. v. Bakkum;
17. SRK Rechtsbijstand namens mw. M.G.A. Nijssen en dhr. A. Walak;
18. Thom Lansdaal;
19. J.M.E. van den Brun- Verhoeff;
20. Harry Franzen en Janneke Suurd;
21. Pipeline Control, P.P.B. Allard;
22. B. Abma;
23. A.J. Voorn;
24. Geelkerken Linskens Advocaten namens dhr. J. de Vos;
25. L. van den Berg;
26. M.C.M. Huiberts en J.J.M. Huiberts;
27. Dhr. P. Schreurs;
28. P.H. Revermann;
29. J. Blom;
30. Mw. A.L. Koolhaas;
31. P.J.L. Sprunken (1) (2);
32. Bart van Maris, BVM beheer BV;
33. R.H.M. Hunnekens;
34. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, A. Kooyman;
35. F. Thielsch;
36. M.W. Vermin en N. Vermin- Dardouri;
37. N.E. Smith;
38. J.M.J. Peeterse;
39. Fam. C. Franck;
40. M. Zantvoort en M.M. van Vught;
41. B. Reerink;
42. B.A. Akkermans en J.M. Akkermans- Bus;
43. Willem C. van der Waal;
44. Peter Millenaar

die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;

2. in te stemmen met de zienswijzen 26, 30, 35, 36, 37;

3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 22, 27, 28, 38, 39, 40, 41, 42;

4. niet in te stemmen met de zienswijzen 1 tot en met 20, 21, 23, 24, 25, 29, 31, 32, 33, 34, 43, 44;

5. naar aanleiding van punt 2 en 3 de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen;

5.1 ten aanzien van de verbeelding:

5.1.1 voor de uitgegeven gronden naast het woonperceel Eugenie Previnaireweg 52 de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Tuin';

5.1.2 voor de woningen Korenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;

5.1.3 de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij Veldbloemstraat 18 aan te passen en in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te situeren;

5.1.4 voor de uitgegeven strook groen naast het woonperceel Landei 10 de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Tuin';

5.1.5 voor gronden bij de hoek Landei/Breem en voor gronden langs Arem de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen';

5.1.6 de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen';

6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:

6.1 ten aanzien van de verbeelding:

6.1.1. op het perceel Parlevinker 12 het bouwvlak in geringe mate te vergroten, overeenkomstig de omvang van bouwvlakken van vergelijkbare percelen aan Parlevinker;

6.1.2. ten aanzien van de Hugo de Vriesstraat voor de percelen 1, 13, 15, 17 en 19 de bouwvlakken in geringe mate te vergroten overeenkomstig de omvang van de bouwvlakken van de omringende vergelijkbare woonpercelen;

6.1.3. de bestemming 'Verkeer' op een strook van het perceel Hoofdweg 1151 te wijzigen in 'Tuin';

6.1.4. langs de Westerdreef in de bestemming 'Gemengd -1' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximaal bouwpercentage van 90% op te nemen en op aansluitend gesitueerde woonpercelen Lucas Bolsstraat 18, 20, 22 en 24 in de bestemming 'Wonen' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen;

- 6.1.5. op het perceel Hugo de Vriesstraat 58 de aanduiding 'sport' op te nemen en op het perceel Lucas Bolsstraat 42 de bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met een aanduiding 'sport';
- 6.1.6. op de Staringstraat hoek Lucas Bolsstraat ter plaatse van bedrijfsunits de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'categorie ≤ 2' en een maatvoeringsaanduiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter op te nemen;
- 6.1.7. de bestemming 'Groen' op de gronden achter de achtertuinen van Joh. Bogaardstraat 18-32 (even), te wijzigen in 'Tuin';
- 6.1.8. de bestemming 'Groen' op de gronden die behoren bij het perceel Ruitersstraat 62 te wijzigen in 'Tuin';
- 6.1.9. op perceel Dotterbloemstraat 3 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen en de vorm van het bouwvlak aan te passen aan de werkelijke situatie;
- 6.1.10. op perceel Eugenie Previnaireweg 60 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen;
- 6.1.11. op perceel Geddingmoor 13 a de aanduiding 'praktijkruimte' te verwijderen;
- 6.1.12. op perceel Staringstraat 48 de aanduiding 'tuincentrum' op te nemen;
- 6.1.13. de bestemming Leiding – Riool te wijzigen in Leiding – Water waar het het tracé van een waterleiding betreft;

6.2 ten aanzien van de regels:

- 6.2.1. in artikel 14.2.2. onder g. '60 m2' te wijzigen in '75 m2';
- 6.2.2. aan lid 1 van artikel 8 Bedrijventerrein een nieuw sublid d. toe te voegen luidende:
"d. een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';"
en de daarop volgende subleden dienovereenkomstig te vernummeren;
- 6.2.3. in artikel 28 Wonen, lid 2.1 onder f. "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen" te vervangen door "bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen ...";
- 6.2.4. toe te voegen een nieuw artikel 35 luidende:

Artikel 35 Leiding – Water

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

35.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

35.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

35.5 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 3 of lid 4 wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

en de navolgende artikelen dienovereenkomstig te vernummern in artikel 36 tot en met 52;

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen en verplicht kostenverhaal in het kader van deze procedure derhalve niet aan de orde is. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten;
8. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' met planidentificatie NL.IMRO.0394. BPG nwwnieuwvennep0-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, inclusief de wijzigingen aan het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 Bro 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 de gronden genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken ?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen ?

Inleiding

Het plan omvat globaal het gebied ten (noord)westen van de Hoofdvaart tussen de Nieuwerkerkertocht, de Noordelijke Randweg en de N207, en – ten (zuid)oosten van de Hoofdvaart – Molenwijk c.a. en het wandelpark Nieuw-Vennep.

Nieuw-Vennep Centrum is niet in het plan opgenomen omdat de planologische regeling voor dit gebied nog recent is.

Voor Nieuw-Vennep Noordpark geldt dat laatste ook. Omdat er voor nog niet gerealiseerde onderdelen van dat project evenwel de wens leeft om zo nodig tot herontwikkeling over te gaan, is dit plangebied toch in het onderhavige bestemmingsplan geïntegreerd.

Het plangebied Nieuw-Vennep is relatief omvangrijk en kent een grote diversiteit in functies en verschijningsvorm van woningen. Daarbij ondervindt het gebied invloed van twee industrieterreinen: die van Vicon/Spoorzicht, grenzend aan de noordoostkant van het plangebied, en die van het industrieterrein Pionier/Bols. Voor Pionier/Bols is het streven naar herstructurering in dit plan vorm gegeven.

Voor diverse locaties in het plangebied zijn ontwikkelingsplannen of initiatieven ingediend, in verschillende stadia van uitwerking.

Bij een positieve beoordeling zijn deze in het plan verwerkt met een wijzigingsbevoegdheid. met randvoorwaarden.

Dit biedt de nodige flexibiliteit, omdat met een relatief korte procedure gewenste ontwikkelingen op een later tijdstip concreet gemaakt kunnen worden. Tegelijkertijd wordt het verplichte kostenverhaal doorgeschoven naar het moment van wijziging.

Flexibiliteit is verder verkregen door, waar mogelijk en voorzienbaar, met een functieaanduiding op locaties rechtstreeks, dan wel met een ontheffingsmogelijkheid in de regels, extra functie- of gebruiksmogelijkheden toe te kennen.



De planinhoud

Leidraad bij het actueel bestemmen is het behoud en het waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe is de ruimtelijke structuur, gekenmerkt door groen, water en wegen, in het plan verankerd.

Op perceelsniveau zijn de bestaande stedenbouwkundige kenmerken – waar mogelijk en wenselijk – in het plan vastgelegd. Daarbij is steeds afgewogen of ruimte gegeven kan worden aan aanpassingen of veranderingen.

Venneperweg

Zoals hiervoor is aangegeven is functionele flexibiliteit verkregen door functieaanduidingen of ontheffingsmogelijkheden op te nemen.

Daarnaast kent het plan verschillende gemengde bestemmingen, die meerdere gelijkwaardige functies faciliteren.

Een voorbeeld daarvan is het noordelijk deel van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat, nabij het centrumgebied. Dit is bestemd als Gemengd – 2, waarin een woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 is toegestaan.

Van oudsher zijn hier behalve woonhuizen ook winkels of kleinbedrijven mogelijk gemaakt, met daarbij extra bebouwingsmogelijkheden voor de achterterreinen.

Historisch gezien is de Venneperweg één van de oudste en eerste straten van het dorp waar de dorpsondernemers zich vestigden, variërend van een restaurant en winkel tot kleinbedrijven.

Eén van de stedenbouwkundige kenmerken van de onbebouwde ruimte van het gebied in/nabij het centrum, is de functionele inrichting en uitstraling van de voortuinen-zone.

Karakteristiek voor de Vennepeweg tussen de Rustoordstraat en Akkerstraat is dat die zone voor het merendeel van de panden is bestraat en gebruikt wordt als terras of parkeerplaats. Voor minder dan de helft van de percelen is deze als privé-voortuin ingericht en afgeschermd van de straat met een erfafscheiding. Zowel functioneel als stedenbouwkundig gezien kan dit gedeelte van de Vennepeweg dan ook gezien worden als aanlooproute naar het centrum.



De Vennepeweg ten oosten van de Akkerstraat toont een heel ander beeld. Dit segment oogt als een dorps woonstraat met hier en daar een kleinbedrijf bij de woning. In 2009 heeft uw raad het horecabeleid vastgesteld dat een deel van de Vennepeweg nabij het centrum aangeeft als horecaontwikkeld gebied. Veel van de binnengekomen zienswijzen hebben betrekking op de bestemming 'Gemengd – 2' en/of de begrenzing daarvan, met name betreft dit de mogelijkheid voor een horecafunctie. Korthedshalve verwijzen wij naar de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen'. Het vorenstaande is aanleiding geweest om de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 3 en 4 op dit onderdeel nader aan te vullen.

Pionier/Bols

Voor het industrieterrein¹ Pionier/Bols is in 2009 een herstructureringsopgave geformuleerd. Vooral nog staat de uitvoerbaarheid van deze visie nog onvoldoende vast om deze voor de Pionier direct in het bestemmingsplan te kunnen vertalen. Wel schept dit bestemmingsplan de voorwaarden om in de toekomst tot een gefaseerde uitvoering daarvan te kunnen komen. Op De Pionier bevinden zich nu geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen ('lawaaimakers') meer. Wel dient rekening gehouden te worden met eerder vergunde rechten aan een bedrijf dat veel geluid produceert.

¹ Indien op een bedrijventerrein zich bedrijven bevinden of mogen vestigen die veel lawaai produceren, zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht, wordt in het kader van de Wet geluidhinder gesproken van een 'industrieterrein'.

Op basis van de art. 40 en 41 van de Wet geluidhinder kan de aanwijzing (zoneren) c.q. wijziging of opheffing (dezoneren) van een industrieterrein plaatsvinden door (opname hiervan in) een bestemmingsplan.

Een industrieterrein is wettelijk voorzien van een geluidszone.

Een geluidszone is een gebied rond een industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

Daarom wordt de grens van het industrieterrein, dat nu het gehele Pionier- en Bolsterrein omvat, teruggelegd tot een omvang die alleen de gronden met bedrijfsactiviteiten omvat die het meeste geluid veroorzaken. De geluidzone die het industrieterrein omhult, kan hiermee belangrijk worden teruggebracht.

De verkleining kan op een verantwoorde wijze omdat verder op het terrein voornamelijk bedrijven uit een lichtere milieucategorie gevestigd zijn. Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten.

Op de gronden die aldus niet langer deel zullen uitmaken van het gezoneerde industrieterrein, zal het regime van de Wet milieubeheer gaat gelden. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit voor de aanwezige bedrijven in relatie tot bestaande gevoelige objecten geen problemen oplevert en voldaan wordt aan de eisen die een goede ruimtelijke ordening stelt.

Er is aan bedrijven geen hogere milieucategorie toegekend dan op grond van de bestaande bedrijfsvoering nodig is.

Wanneer daartoe door veranderde bedrijfsvoering of vertrek van de bedrijven direct tegenover het Bolsterrein aan de Lucas Bolsstraat aanleiding is, zullen wij met het oog op de woningbouwontwikkelingen aldaar, de milieucategorie terugbrengen naar maximaal 2.

De bestemming van gronden in een zone van 30 meter aan weerszijden van de Hugo de Vriesstraat kan door ons worden gewijzigd in Cultuur en Ontspanning en/of Sport.

Toekomstige ontwikkelingen

Het Bolsterrein zal zoals hiervoor is beschreven niet langer deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat de ontwikkeling als woningbouwlocatie mogelijk wordt.

Om hiervoor voldoende flexibiliteit voor de komende tien jaar in te bouwen wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een conserverende bestemming (bedrijven in milieucategorie 2, sportvoorzieningen, een tijdelijk kinderdagverblijf), waarbij ons college toepassing kan geven aan een wijzigingsbevoegdheid. Deze maakt het mogelijk middels een wijzigingsplan maximaal 460 woningen(waaronder jongerenappartementen in de Bolstoren en starters- of ouderenwoningen) te realiseren. Ook is er ruimte voor een kinderdagverblijf en andere maatschappelijke en/of recreatieve functies gereserveerd.

Op het zuidoostelijk deel van De Pionier (hoek Westerdreef/Staringstraat) behoort woningbouw in de toekomst nu ook tot de mogelijkheden. Voor de realisering van grondgebonden en gestapelde woningen, in combinatie met werkruimten, zijn ideeën en initiatieven door de betreffende grondeigenaren aan de gemeente voorgelegd. Wij beoordelen deze ontwikkeling in principe positief en hebben deze daarom, onder de in het bestemmingsplan aangegeven randvoorwaarden, met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Er is voorts nog een aantal locaties elders in het plangebied waarvoor initiatieven of aanvragen voor (woon)functieveranderingen zijn ingediend.

Ook hiervoor geldt dat deze nog onvoldoende concreet en/of financieel zeker gesteld zijn.

Omdat het door ons gewenste ontwikkelingen betreft worden ook deze met een wijzigingsbevoegdheid van ons college in het bestemmingsplan gefaciliteerd.

Het betreft de locaties Vennepeweg 581-583 (bouwplan voor 17 grondgebonden woningen) en de Madeliefstraat (46 wooneenheden, gestapeld en grondgebonden, in een bouwblok dat begrensd wordt door de Madeliefstraat, Hoofdweg Oostzijde, Zuiderdreef en Dotterbloemstraat).

In Nieuw-Vennep Noordpark wordt voor enkele nog niet gerealiseerde (geprojecteerde) bouwblokken een beperkte herontwikkeling door een gewijzigde verkaveling overwogen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ook dit met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Grenscorrectie

Het plangebied grenst aan het industrieterrein Vicon/Spoorzicht. De huidige zuidgrens doorsnijdt onbedoeld met enige meters particuliere eigendommen buiten het Viconterrein. Met dit bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd en komt zuidgrens van het industrieterrein op de grens van het Viconterrein / de plangrens te liggen.

Milieueffecten

Met de in dit bestemmingsplan opgenomen gedeeltelijke dezonering van het industrieterrein Pionier/Bols wordt de totstandkoming van een beter woonklimaat in de wijken daaromheen nagestreefd.

Uit onderzoek is verder gebleken dat woningen die voorheen op het industrieterrein lagen (en geen bescherming genoten tegen geluid) ook in de nieuwe situatie geen hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde zullen ondervinden. Daarbij zullen de bedrijven die buiten het nieuwe industrieterrein komen te liggen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Alleen voor het medisch centrum aan de Hugo de Vriesstraat, dat als gevoelige bestemming in de (nieuwe) geluidzone van het nieuwe industrieterrein komt te liggen (en dat voorheen zonder geluidnormering op het industrieterrein zelf lag) is de vaststelling van een hogere waarde nodig.

Deze procedure zal parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan worden gevoerd.

Vooroverleg

De vooroverlegreacties zijn in het plan verwerkt. De Gasunie heeft verzocht onderzoek te doen naar de externe veiligheidsaspecten van de gasleidingen die, nabij het plangebied, langs de Nieuwerkerkertocht lopen. Dit is gebeurd, waarbij de verantwoording van het groepsrisico in de plantoelichting is opgenomen.

De opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn eveneens in het bestemmingsplan verwerkt.

Naar aanleiding van reacties van dorpsraad Nieuw-Vennep en wijkraad Linqenda is het plan op onderdelen aangepast.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' heeft als ontwerp vanaf 20 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij uw raad. Er zijn 44 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn alle tijdig binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen' hebben wij de zienswijzen op naam genummerd van 1 tot en met 44 en vervolgens samengevat en van onze reactie voorzien. De zienswijzen zelf zijn bijgevoegd.

Onderstaand geven wij per zienswijze kort aan waarover deze handelt en geven wij ons voorstel overeenkomstig onze overwegingen in genoemde nota.

Zienswijze 1 t/m 20

Deze zienswijzen hebben betrekking op het noordelijk deel van de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat, wat betreft de mogelijkheid voor wonen, dienstverlening en horeca en/of op de mogelijkheid voor de vestiging van een coffeeshop op Vennepeweg 443

en/of op de mogelijkheid horeca te vestigen in een (kelder)gedeelte van de RK kerk aan de Venneperweg.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijzen.

Zienswijze 21

Deze zienswijze handelt over de vermelding van de risicocontour van de CO₂-leiding.

Wij stellen u niet in te stemmen met deze zienswijze en dan ook geen wijzigingen te doen aan verbeelding of regels, doch naar aanleiding van deze zienswijze in H5.9 van de toelichting de risicocontour 10⁻⁶ van 5 meter te vermelden.

Zienswijze 22

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Eugenie Prevenaireweg 52, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en de gronden naast Eugenie Prevenaireweg 52 die door ons in 1982 in gebruik zijn gegeven, te wijzigen van 'Groen' naar 'Tuin'.

Zienswijze 23

Deze zienswijze handelt over de breedte van de als leiding bestemde strook grond tussen Hoofdvaart en Nieuwerkerkertocht, achter de woning van reclamant.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 24

Deze zienswijze handelt over de regels voor de bouwmogelijkheid voor een schutting op de bestemming 'Tuin'.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 25

Deze zienswijze handelt over de regels voor de bouwmogelijkheid voor een schutting op de bestemming 'Tuin'.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 26

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Korenaarstraat 26, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Korenaarstraat 12 tot en met 20 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 27

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Korenaarstraat 20, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Korenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 28

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Veldbloemstraat 18, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en op de verbeelding de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij Veldbloemstraat 18 aan te passen en in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste rooilijn te situeren.

Zienswijze 29

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Distelstraat 29, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 30

Deze zienswijze handelt over de wijze van bestemmen van uitgegeven groen en van groenvoorzieningen nabij haar woning Landei 9.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en:

- voor de uitgegeven strook groen naast het woonperceel Landei 10 de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Tuin';
- voor gronden bij de hoek Landei/Breem en voor gronden langs Arem de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 31 (1) (2)

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Zichtweg 52, de woning van reclamant. De zienswijze is zowel schriftelijk (1) als mondeling (2) ingediend.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 32

Deze zienswijze handelt over de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor Staringstraat 48, 50 en 52. Deze bedrijfsgronden zijn in eigendom van reclamant.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 33

Deze zienswijze handelt over de bouw mogelijkheden in de straat Parlevinker, waar reclamant zelf woont.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 34

Deze zienswijze van de dorpsraad behelst het verzoek voor een ruimtereservering voor een rechtstreekse ontsluiting van het Noordpark op de Operaweg en het verzoek om in de bestemming 'Gemengd – 2' (Venneperweg) de mogelijkheid voor horeca te laten vervallen.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 35

Zienswijze 36

Zienswijze 37

De zienswijzen genoemd onder 35, 36 en 37 zijn van bewoners van de Sapporodreef en kennen nagenoeg dezelfde inhoud. Ze handelen over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 38

Zienswijze 39

Zienswijze 40

Zienswijze 41

De zienswijzen genoemd onder 38, 39, 40 en 41 zijn van bewoners van het Beurtschipper en kennen nagenoeg dezelfde inhoud. Ze handelen over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over de bouw mogelijkheden voor het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 42

De zienswijzen is van een bewoner van het Beurtschipper. Het handelt over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over de bouw mogelijkheden voor het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II (achter Beurtschipper).

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienschijze 43

De zienschijzen is van een bewoner van het Beurtschipper. Het handelt over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over de verkeersaantrekkende werking van het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II (achter Beurtschipper).

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienschijze.

Zienschijze 44

De zienschijze is van een bewoner van het Beurtschipper. Het handelt over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over verkeersaantrekkende werking van het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II (achter Beurtschipper).

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienschijze.

Ambtshalve voorstellen

In bijgevoegde 'Nota van zienschijzen en ambtshalve voorstellen' geven wij onze overwegingen over ambtshalve voorstellen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Een belangrijk deel daarvan komt voort uit een nadere beschouwing van planonderdelen die vergelijkbaar zijn met hetgeen in zienschijzen aan de orde wordt gesteld. Voorts wordt voorzien in correcties van enkele onvolkomenheden. Onderstaand geven wij de concrete voorstellen weer.

- Wij stellen u voor het bouwvlak op het perceel Parlevinker 12 in geringe mate te vergroten, overeenkomstig de omvang van bouwvlakken van vergelijkbare percelen aan Parlevinker.
- Wij stellen u voor ten aanzien van de Hugo de Vriesstraat voor de nummers 1,13, 15, 17 en 19 de bouwvlakken in geringe mate te vergroten overeenkomstig de omvang van de bouwvlakken van de omringende vergelijkbare woonpercelen.
- Wij stellen u voor de bestemming 'Verkeer' op een strook van het perceel Hoofdweg 1151 te wijzigen in 'Tuin'.
- Wij stellen u voor langs de Westerdreef in de bestemming 'Gemengd -1' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximaal bouwpercentage van 90% op te nemen en op aansluitend gesitueerde woonpercelen Lucas Bolsstraat 18, 20, 22 en 24 in de bestemming 'Wonen' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen.
- Wij stellen u voor op het perceel Hugo de Vriesstraat 58 de aanduiding 'sport' op te nemen en op het perceel Lucas Bolsstraat 42 de bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met een aanduiding 'sport'.
- Wij stellen u voor op de Staringstraat hoek Lucas Bolsstraat de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'categorie ≤ 2' en een maatvoeringsaanduiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter op te nemen.
- Wij stellen u voor op de gronden achter de achtertuinen van Joh. Bogaardstraat 18-32 (even), de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Tuin'.
- Wij stellen voor de bestemming 'Groen' op de gronden die behoren bij het perceel Ruitersstraat 62 te wijzigen in 'Tuin'.
- Wij stellen u voor op perceel Dotterbloemstraat 3 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen en de vorm van het bouwvlak aan te passen aan de werkelijke situatie.
- Wij stellen u voor op perceel Eugenie Previnaireweg 60 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen.

- Wij stellen u voor op perceel Geddingmoor 13 a de aanduiding 'praktijkruimte' te verwijderen.
- Wij stellen u voor in artikel 14.2.2. onder g. '60 m2' te wijzigen in: '75 m2'.
- Wij stellen u voor op perceel Staringstraat 48 de aanduiding 'tuincentrum' op te nemen en aan lid 1 van artikel 8 Bedrijventerrein een nieuw sublid d. toe te voegen luidende: "een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' ".
- Wij stellen u voor in artikel 28 Wonen, lid 2.1 onder f. de zinsnede "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen" te vervangen door: "bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen ...".

Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan voorziet niet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen. Verplicht kostenverhaal is derhalve in het kader van deze procedure niet aan de orde. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk 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 en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit c.a. ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij tijdens de beroepstermijn schorsing wordt gevraagd en deze wordt uitgesproken. Als alleen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

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

drs. C.H.J. Brugman

drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'
- Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'