



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling ontwerpwijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1<sup>e</sup> wijziging'

Portefeuillehouder Adam Elzakalai  
Collegevergadering 3 juni 2014  
Inlichtingen H. Grootveld (023 5676073)  
Registratienummer 2014.0023700

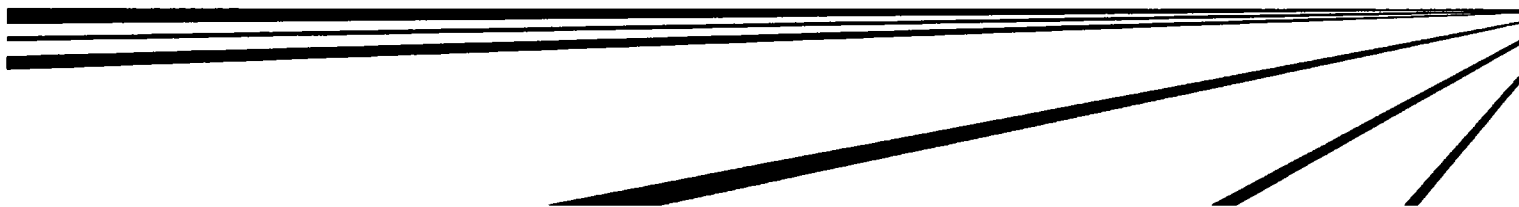
### Inleiding

Het plangebied ligt in het woon- en recreatiegebied Noordpark in Nieuw-Vennep. Enkele woonbestemmingen uit het oude bestemmingsplan van 2005 in dat gebied zijn nog niet gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' (2013) is rekening gehouden met mogelijk gewijzigde verkavelingen door wijzigingsbevoegdheden op te nemen.

Door de betrokken projectontwikkelaar is verzocht om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid voor twee stroken grond in Noordpark. Daartoe is dit ontwerpwijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1e wijziging' opgesteld.



*Plangebied*



### **Geldend bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid**

Het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep voorziet op de locaties van het wijzigingsplan in twee keer 20 woningen in een rij, parallel aan de ontsluitingsweg . De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om dit te veranderen in een verkaveling die loodrecht op de aanliggende ontsluitingsstraat wordt geprojecteerd in de vorm van tegenover elkaar liggende eengezinswoningen.

Voorwaarden zijn daarbij dat

- de maximale bouwhoogte van de woningen 10 meter is;
- het aantal woningen maximaal 40 is;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

De betrokken projectontwikkelaar heeft een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de bouw van 40 woningen die in hofjes haaks op de ontsluitingsweg staan. Dit wijkt af van de bestemmingsregelingen in het geldende bestemmingsplan. Het voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid die voor deze gronden is opgenomen. .

### **Planinhoud**

Het plangebied bestaat uit twee stroken grond. Het ligt in het westelijk deel van het woon- en recreatiegebied Noordpark in Nieuw-Vennep.

Ten oosten van het plangebied liggen gerealiseerde onderdelen van Noordpark en ook de al langer bestaande woonwijk Welgelegen-Noord. Ten westen van het plangebied ligt de Nieuwerkerkertocht met groenzone.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het zwembad De Estafette en aan de noordkant voetbalvelden.

Noordpark is een gebied met functiemenging van wonen, recreatie en sport. Het gebied heeft een rechthoekige landschappelijke opbouw. De woningen zijn hier 'te gast' in het parkgebied.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt in dit gebied de bouw van 40 woningen mogelijk. Ten opzichte van de nog geldende bestemmingen, worden hierin iets grotere woningen mogelijk gemaakt op grotere kavels en is sprake van een andere positionering van de kavels.

De woningen zijn niet in een strook langs de weg, maar in blokjes van vijf woningen haaks op de weg gesitueerd, wat een relatief open beeld geeft met zicht op het omringende groengebied.

Het verblijfsgebied tussen de woningen krijgt een groen karakter en geeft zo een overgang naar het parkgebied.

In het plangebied zijn nu twee speelplaatsen ingericht. Deze worden verplaatst naar andere plekken in Noordpark.

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

Dit stedenbouwkundig ontwerp past binnen het karakter van het gebied.

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

### **Overige aspecten**

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 al verschillende onderzoeken uitgevoerd.

Voor dit wijzigingsplan is wel apart akoestisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat wegverkeerslawaai geen belemmering geeft voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

### **Middelen**

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

In de wet is ook aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden.

Het betreft hier een aangewezen bouwplan.

Het kostenverhaal van dit plan is verzekerd via de grondverkoop door de gemeente aan de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

### **Resultaten wettelijk vooroverleg,**

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan. Het plan valt buiten de categorieën waarvoor het rijk en de provincie hebben aangegeven dat vooroverleg gevoerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven op het plan, waardoor er geen aanleiding was om nog vooroverleg te voeren.

### **Proces**

Het ontwerpwijzigingsplan wordt met het ontwerpbesluit tot vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk en mondeling zienswijzen indienen.

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. In het geval er zienswijzen zijn ingediend, neemt het college daarover een met redenen omkleed besluit.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State.

Daarna kan het in werking treden, mits niet een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

### **Communicatie**

De dorpsraad Nieuw-Vennep wordt geïnformeerd over het plan en de ter inzage legging.

De terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, maken wij elektronisch bekend op 'officielebekendmakingen.nl'.

Op de gemeentelijke website wordt rechtstreeks verwezen naar deze elektronische bekendmaking.

Het ontwerpbesluit en het plan worden tijdens de periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening 'ruimtelijkeplannen.nl' zoals wettelijk vereist. Dat gebeurt aanvullend ook op de gemeentelijke website.  
De aanvrager van het plan krijgt hiervan bericht.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpwijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1e wijziging' vast te stellen;
2. het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,



Adam Elzakalai

Bijlage(n)

ontwerpbesluit, ontwerpwijzigingsplan



Ontwerpwijzigingsplan

## NIEUW-VENNEP 1<sup>E</sup> WIJZIGING

toelichting

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling  
2014

gemeente  
Haarlemmermeer

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1.1. AANLEIDING.....	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	1
1.3. DOEL EN PLANVORM.....	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN .....	2
1.5. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID .....	2
1.6. PLANPROCES.....	2
1.7. LEESWIJZER.....	3
<b>HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>4</b>
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	4
<b>HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING.....</b>	<b>6</b>
<b>HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE.....</b>	<b>7</b>
4.1. VISIE .....	7
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	7
<b>HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....</b>	<b>9</b>
5.1. INLEIDING.....	9
5.2. WATER .....	9
5.3. BODEM.....	10
5.4. FLORA EN FAUNA.....	11
5.5. GELUID .....	11
<b>HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>12</b>
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID .....	12
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	12
<b>HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>13</b>
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING .....	13
7.2. INLEIDENDE BEPALINGEN EN ALGEMENE REGELS .....	13
7.3. BESTEMMINGSREGELS.....	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 voornamelijk 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 de gronden die vallen binnen het wijzigingsgebied 2 is door de projectontwikkelaar verzocht om toepassing te geven aan die wijzigingsbevoegdheid.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

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



*planbegrenzing wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1<sup>o</sup> wijziging'*

Het plan bestaat uit twee delen. Het westelijke deel wordt begrensd door de Montreallaan aan de oostzijde, het vrijliggende fietspad langs aan de noordzijde, het openbaar groen langs de Nieuwerkerktocht aan de westzijde en openbaar groen aan de zuidzijde.

Het oostelijk deel wordt begrensd door de Athenelaan aan de westzijde en de Seoellaan aan de noordzijde, openbaar groen aan de oostzijde en openbaar groen langs de aan de zuidzijde.

### 1.3. Doel en planvorm

Dit wijzigingsplan dient ter uitvoering van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van 40 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.

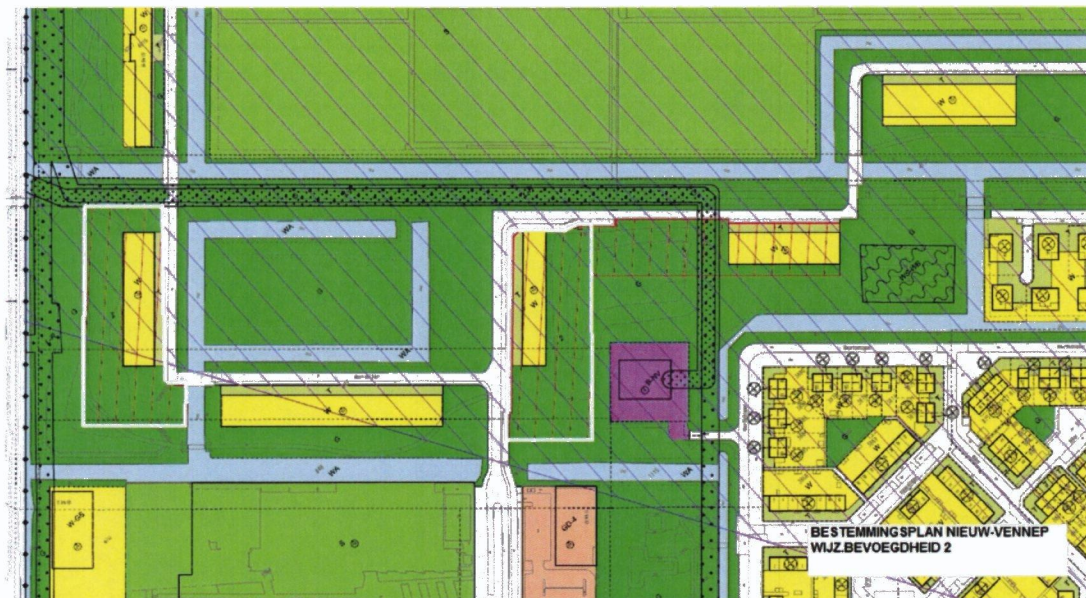
### 1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

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

Het stedenbouwkundig ontwerp wijkt af van de bestemmingsregelingen in het geldende bestemmingsplan. Voor de gronden waarop het stedenbouwkundig ontwerp betrekking heeft is voorzien in een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

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



*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 dient gevolgd te worden. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en van deze terinzagelegging vooraf kennis wordt gegeven op de site



officiële bekendmakingen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende schriftelijk of mondeling zienswijzen over het plan kenbaar maken.

#### *Vaststelling en beroep*

Binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt het college van B&W een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Tegen dit vaststellingsbesluit (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/Vennepeweg. 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 van het westelijk deel ligt de Nieuwerkerktocht 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.

#### 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 dorpse bebouwing van Nieuw Vennep in het zuiden. Het gebied heeft een rechthoekige landschappelijke opbouw, gebaseerd op de oorspronkelijke polderverkaveling. Een rechthoekig stelsel van watergangen dooraderd 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. Aan de westzijde van het gebied vormt de Nieuwerkerktocht een ecologische verbinding.

#### *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.

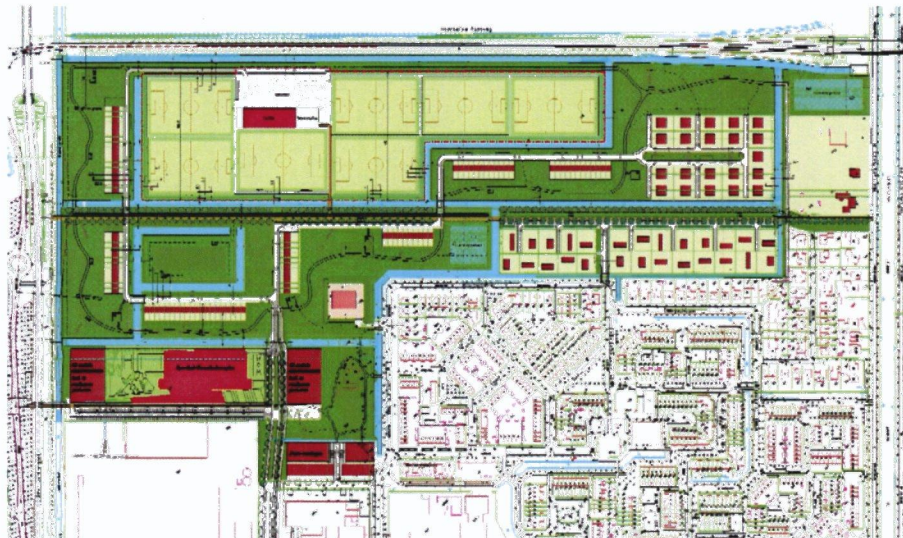
Fietsers maken mede gebruik van de hoofdontsluiting van het gebied. Ook zijn vrij liggende fietspaden aangelegd. De hoofdfiets/-wandelroute loopt van oost naar west en maakt een kortsluiting tussen Hoofdvaart en de Operaweg. Deze ligt net ten noorden van het plangebied. De route is vormgegeven als een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

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 40 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.

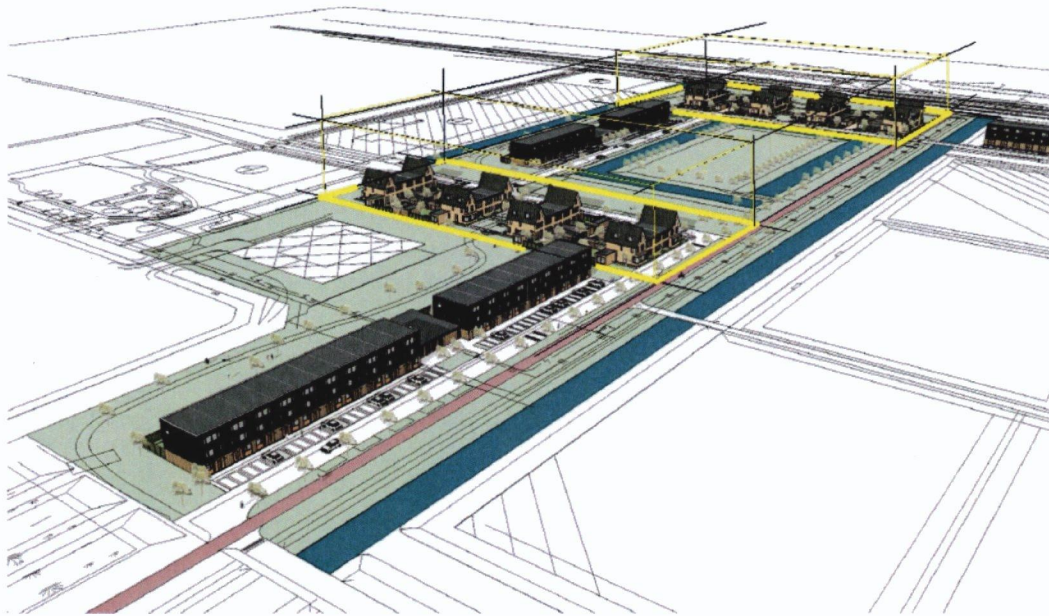
Het stedenbouwkundig ontwerp past binnen de genoemde randvoorwaarden.

### **4.3 Functionele structuur**

Het plan voorziet in de bouw van 40 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, deel aan de straat.

De groeninrichting sluit aan op omringende parkgebied.



*geel omljnd de twee stroken grond met woningen binnen dit wijzigingsplan*

## 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.

Voor de algemene wet- en regelgeving die op de onderzoeken van toepassing is, wordt verwezen naar het moederplan.

### 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.

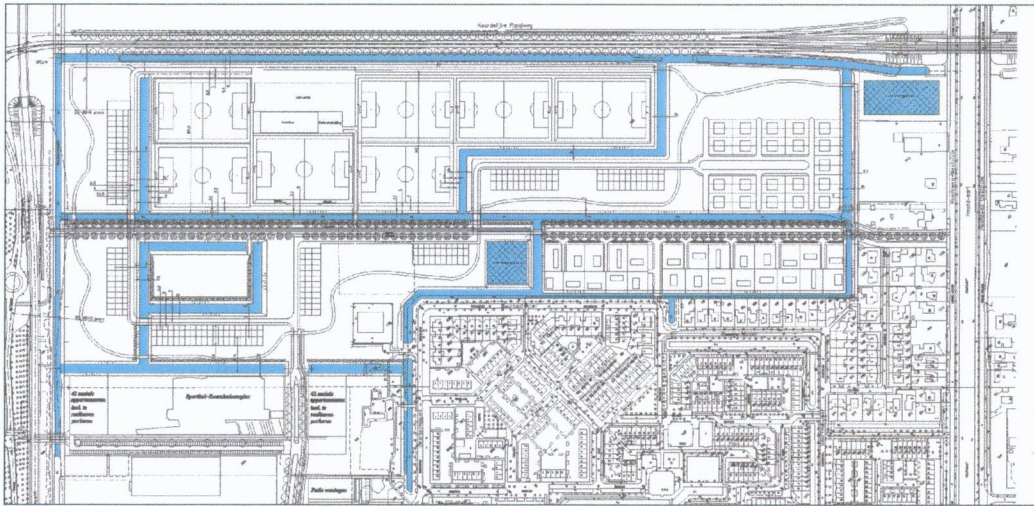


Bij de planontwikkeling van Noordpark is het watersysteem van de Noordrand gekoppeld aan het watersysteem in de bestaande wijk Welgelegen, ten behoeve van een goede waterhuishouding in beide gebieden.

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 rioleringsssysteem is een rioleringsplan voor de Noordrand opgesteld d.d. 9 maart 2004.

Dit wijzigingsplan 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 m<sup>2</sup> en in de nieuwe situatie 2570 m<sup>2</sup>. Het te bebouwen oppervlak voor de gezamenlijke woningen neemt dus toe met 170 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

### 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**

Het plangebied ligt in de zone van de Operaweg en de Noordelijke Randweg. Daarom is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai geeft geen belemmering voor de uitvoering van dit 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 en van bewoners en andere belanghebbenden tijdens de zienswijzenperiode. De zienswijzen zullen worden betrokken in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

#### **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 bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **Planregels**

### **Wijzigingsplan**

#### **Nieuw-Vennep 1e wijziging**

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

## ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het wijzigingsplan 'Nieuw-Vennep 1e wijziging' van de gemeente Haarlemmermeer.

wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand ('NL.IMRO.0394.WPGnwv1ewijziging-B001') met de bijbehorende regels

bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep', vastgesteld op 23 mei 2013

Voor de overige begrippen is artikel 1 van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' van toepassing.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### ARTIKEL 2 Tuin

#### 2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorend(e):

- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports.

#### 2.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

2.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

#### 2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

## **ARTIKEL 3 Verkeer**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. kunstwerken;
- e. uitsluitend verblijfsgebied ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';

met daarbij behorend(e):

- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. bergbezinkbassins;
- i. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. reclame-uitingen.

### **3.2 Bouwregels**

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding verblijfsgebied geldt dat:

- a. uitsluitend het gebruik van gronden voor groen, speelvoorzieningen en ontsluitingspaden voor aanliggende erven is toegestaan;
- b. parkeren niet is toegestaan.



## ARTIKEL 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met (de) daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. terreinverhardingen;
- e. erven.

### 4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- g. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- j. op de gronden buiten het bouwvlak mag wanneer deze gronden 750 m<sup>2</sup> of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub f en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

4.3.2 De in 4.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

4.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **ARTIKEL 5 luchtvaartverkeerzone – lib**

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

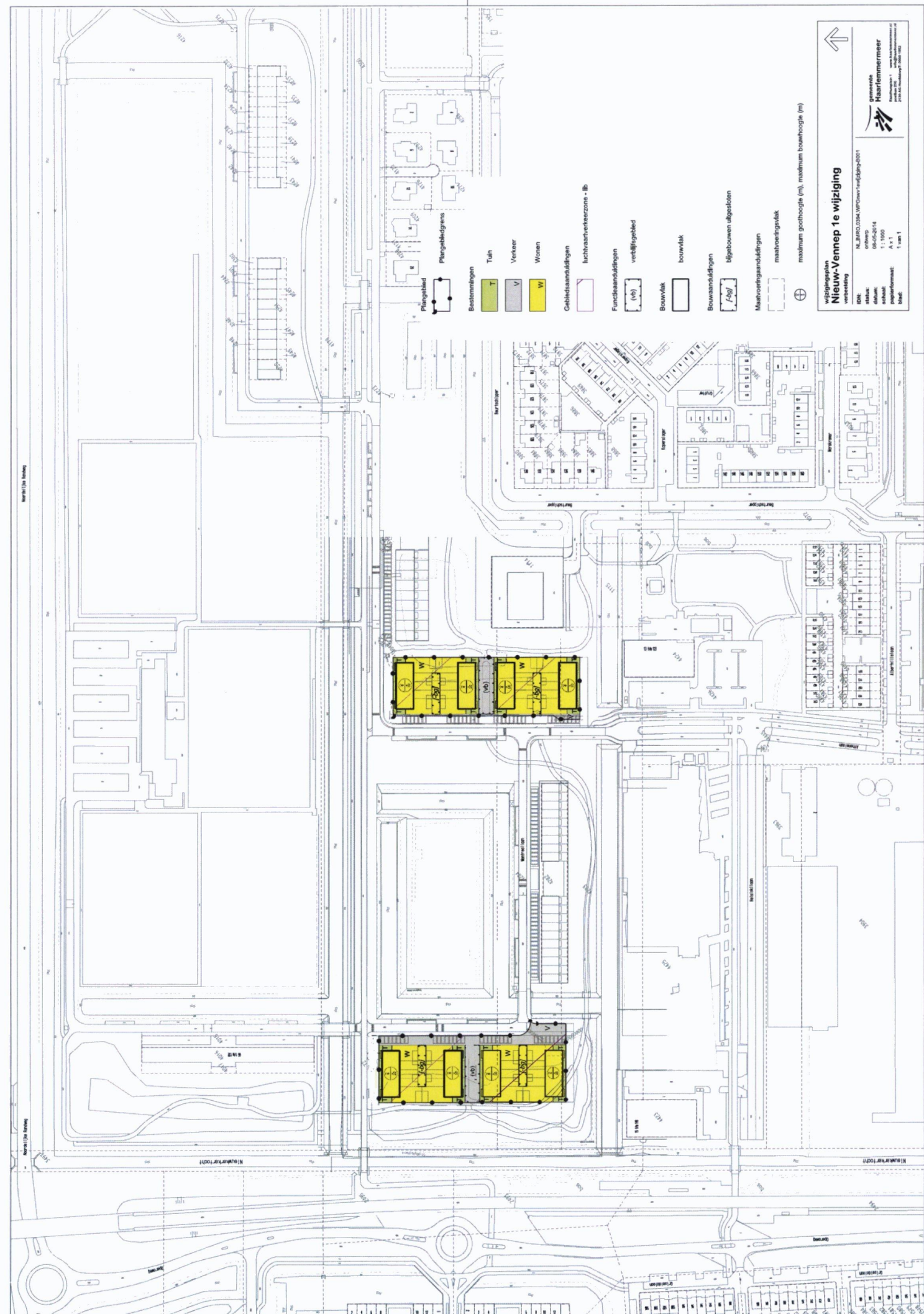
### **ARTIKEL 6 Van toepassing verklaring**

Op dit wijzigingsplan zijn de artikelen 2, 38, 39, 44, 45 en 52 van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' van toepassing, evenals de bij dat plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL**

### **ARTIKEL 7 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Regels van het wijzigingsplan '**Nieuw-Vennep 1e wijziging**' van de gemeente Haarlemmermeer:



Nieuw-Vennep 1e wijziging

Nieuw-Vennep 1e wijziging

- Plangebied
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen
- T Tuin
  - V Verkeer
  - W Wonen
- Gebiedsaanduidingen
- luchtaanverkeerszone - lb
- Funcieaanduidingen
- (M) verrijfgebied
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- 1-50/ bijgebouwen afgesloten
- Maatvoeringsaanduidingen
- maatvoeringsvlak
- ⊕ maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

wijzigingsplan  
**Nieuw-Vennep 1e wijziging**  
 verbeelding



NL 8493.038A.VPC00001/verrijfgebied-2001

status: ontwerp

datum: 06-05-2014

schaal: 1 : 1000

paperformaat: A 1

blad: 1 van 1