



Nota van B&W

Onderwerp Prinspebesluit initiatief woningbouw Oude Kruisweg 41 te Cruquius

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen / J.J. Nobel
Collegevergadering 29 maart 2011
Inlichtingen P. van Bergen (023-5676968)
Registratienummer 2011.0010168

Inleiding

Combinatiebouw Kennemerland bv heeft een initiatief ingediend voor het realiseren van 38 woningen op de locatie Oude Kruisweg 41 te Cruquius. De initiatiefnemer treedt op namens de eigenaar van de locatie en heeft ons verzocht een uitspraak te doen over het ingediende initiatief.

Context

De locatie Oude Kruisweg 41 (zie kaart) ligt binnen de rode contour en binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) voor wat betreft de hoogte van de bebouwing (70 – 90 meter). De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Cruquius 1968'. Op de locatie is de bestemming 'Agrarisch' van kracht. De locatie is met dezelfde bestemming opgenomen in het door ons in procedure gebrachte en nog niet onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Cruquius 2009'. De bestemming 'Agrarisch' biedt geen mogelijkheden voor deze woningbouw.



Kaart: locatie Oude Kruisweg 41 te Cruquius

Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer, Combinatiebouw Kennemerland bv, heeft een initiatief ingediend voor het realiseren van 38 woningen op de locatie Oude Kruisweg 41 te Cruquius (zie bijlage). De initiatiefnemer treedt op namens de eigenaar van de locatie. De locatie is gelegen tussen de N201 en de bestaande bebouwing van Cruquius. Op de locatie staat nu een boerderij met omliggende weidegrond. Het initiatief voorziet, naast de 38 woningen, in een toegangsweg die binnen de locatie een driehoekige groen- en speelvoorziening omsluit, parkeervoorzieningen en aanvullend groen aan de randen van de locatie. Het programma bestaat uit 24 goedkope woningen (zogenaamde benedenbovenwoningen) en 14 dure woningen (vrijstaand en twee onder één kap). In de ontsluiting van de locatie wordt voorzien door verbreding van de huidige ontsluiting vanaf de Oude Kruisweg. Voor deze verbreding moet het woonhuis aan de Oude Kruisweg 43 worden gesloopt. Omdat de locatie een hoge geluidsbelasting kent, is in het initiatief een geluidsschermband met een hoogte van 4,5 meter en een lengte van 175 meter opgenomen. Het geluidsschermband is geprojecteerd op het talud van de N201, direct naast het fietspad (Cruquiuszijde).

Over dit initiatief heeft een aantal ambtelijke vooroverleggen met de initiatiefnemer plaatsgevonden. In deze vooroverleggen hebben de aspecten geluid, stedenbouw, woningprogramma, water, parkeren en luchtkwaliteit centraal gestaan.

Afweging

Naast het bebouwen van uitleglocaties hebben en krijgen we in toenemende mate te maken met het herinvullen van de bestaande locaties. Transformatie en intensivering van deze locatie sluiten aan bij uitgangspunten ten aanzien van verstedelijking en revitalisering. Hierbinnen streven we naar het realiseren van aanvullende woningbouw in de kleinere kernen in Haarlemmermeer. Dit ter ondersteuning van de leefbaarheid in onze kernen.

Om tot een oordeel te komen over dit initiatief, gaan we hierna in op de relevante aspecten.

Geluid

Zoals aangegeven ligt de betreffende locatie direct naast de N201. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat zonder geluidsbepalende of afschermband maatregelen woningbouw op deze locatie niet mogelijk is. De enige mogelijkheid om de locatie voldoende af te schermen voor het verkeersgeluid van de N201, is het aanbrengen van een geluidsschermband tussen N201 en deze locatie.

Het geluidsschermband is geprojecteerd op het talud van de N201, direct naast het fietspad (Cruquiuszijde). Bezien vanaf de brug over de Ringvaart, wordt het geluidsschermband gesitueerd voor de woningen aan de Bennebroekerdijk 266 – 269 (aan Cruquiuszijde langs N201), langs de gehele achterzijde van de locatie Oude Kruisweg 41 en daarna nog ruim 100 meter doorlopend in oostelijke richting langs de N201. In het aangeleverde initiatief is een geluidsschermband met een hoogte oplopend tot 4,5 meter en een lengte van 175 meter opgenomen. De eerste 8 meter in zuidelijke richting zal 2,5 meter hoog zijn, de volgende 8 meter 3,5 meter hoog en de volgende 159 meter 4,5 meter hoog. Het eerste deel van het geluidsschermband (bezien vanaf de brug over de Ringvaart) zou hier op relatief korte afstand (12,5 meter) van de gevels van de bestaande woningen aan de Bennebroekerdijk 266 – 269 komen te staan. De verlaagde uitvoering van het eerste deel van het geluidsschermband is overigens niet meegenomen in het akoestisch onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer is uitgevoerd.

Het scherm zal (conform onze wens) een groene uitstraling moeten krijgen. De verschijningsvorm, de uitvoerbaarheid en de in stand houding van een dergelijk geluidscherm zal in het vervolgtraject door de initiatiefnemer verder uitgewerkt en onderbouwd moeten worden.

Het geluidscherm zal geheel moeten worden gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft zich inmiddels bereid verklaard medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een geluidscherm. De aanleg zal door de initiatiefnemer worden betaald; het onderhoud zal door de initiatiefnemer worden afgekocht en door de provincie worden uitgevoerd. Alle directe en indirecte kosten voortkomend uit aanleg, onderhoud en reparatie van het geluidscherm zijn nadrukkelijk en geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

We zien dit scherm als een noodzakelijk en onlosmakelijk onderdeel van de woningbouwontwikkeling door de initiatiefnemer. Met in achtneming van de hiervoor gemaakte opmerkingen gaan we in principe akkoord met dit onderdeel van het initiatief.

Stedenbouw en ontsluiting

Het initiatief voorziet in een plan met 38 woningen, een toegangsweg die binnen de locatie een driehoekige groen- en speelvoorziening omsluit en parkeren en aanvullend groen aan de randen van de locatie. De stedenbouwkundige opzet en de situering van de woningbouw volgt de driehoekige vorm van de locatie. De opzet en dichtheid sluit goed aan bij die van de bestaande kern van Cruquius. De bestaande bebouwing aan de Oude Kruisweg maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische opzet van dit deel van de polder. Het bestaande terrein wordt direct ontsloten via de Oude Kruisweg, door middel van een ontsluitingspad met een informeel karakter en bijpassende inrichting.

De locatie zal op een goede en veilige manier moeten worden ontsloten voor snel en langzaam verkeer. De huidige ontsluiting van de locatie (op de Oude Kruisweg) is te smal voor een plan met 38 woningen. Het initiatief voorziet in de verbreding van deze ontsluitingsweg tot 11,80 meter. Dit is in principe voldoende om 2 rijstroken met aan weerszijden een trottoir te kunnen realiseren. De huidige woning aan Oude Kruisweg 43 zal hiervoor gesloopt moeten worden. De initiatiefnemer heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met de eigenaren van deze woning. De initiatiefnemer stelt dat met het realiseren van een verbrede ontsluitingsweg op de Oude Kruisweg voldoende ruimte blijft voor een doorgang in geval van calamiteiten. Dit aspect zal in het vervolgtraject moeten worden afgestemd met de brandweer.

Door de keuze om in het toekomstige plan gebruik te blijven maken van deze ontsluiting ontstaat een acceptabele, maar niet optimale ruimtelijke situatie. De beoogde woningbouw komt hierdoor geheel achter de bestaande bebouwing van Cruquius te liggen waardoor de fysieke en visuele relatie met de bestaande kern in mindere mate tot stand komt.

Wij zien de ontsluiting van deze locatie bij voorkeur aan de andere zijde van de huidige ontsluitingsweg, aan de Oude Kruisweg 33-37, ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing. Voor de locatie Oude Kruisweg 33-37 (nu vestiging bedrijfspanden) zijn in de afgelopen periode diverse initiatieven voor woningbouw ingediend. Initiatieven die vooral vanwege de geluidsbelasting van het verkeer vanaf de N201 geen doorgang konden

vinden. Door de aanleg van het geluidscherm kunnen woningbouwinitiatieven op deze locatie weer levensvatbaar worden.

Door koppeling van het voorliggende woningbouwinitiatief met de locatie Oude Kruisweg 33-37 kan een meerwaarde worden gevonden voor het onderhavige woningbouwinitiatief: er is meer ruimte voor het vinden van een betere ontsluiting, er kan gekomen worden tot een effectievere verkaveling van de locatie Oude Kruisweg 41 en de fysieke en visuele aansluiting op de bestaande bebouwing van Cruquius kan beter worden vormgegeven.

Woningprogramma

Op deze locatie zijn alleen hoogtebeperkingen vanuit het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) van toepassing. Het beoogde programma van 38 woningen levert kwantitatief geen problemen op. Het programma bestaat uit 24 goedkope woningen (zogenaamde benedenbovenwoningen) en 14 dure woningen (vrijstaand en twee onder één kap). Hiermee voldoet het woningprogramma ruim aan onze randvoorwaarde om 40% van ons nieuwbouwprogramma in het goedkope segment te realiseren. Ons uitgangspunt voor deze locatie is het realiseren van een grondgebonden programma. De geprojecteerde benedenbovenwoningen passen hier in principe niet in, maar kunnen in de voorgestelde vormgeving en uitstraling als grondgebonden en dus als passend worden getypeerd.

De voorziene benedenbovenwoningen kennen een op het binnenterrein gerichte tuin. Ten behoeve van het garanderen en handhaven van de ruimtelijke kwaliteit binnen de locatie, dienen de erfafscheidingen te worden mee-ontworpen en integraal onderdeel te vormen van het woningontwerp. Ook de situering en de vormgeving van de bergingen van de benedenbovenwoningen verdienen nadrukkelijk aandacht en zorg.

Water

Het beoogde programma op de locatie voorziet in een toename van het verhard oppervlak (inclusief bebouwing) van ruim 7.200 m². Deze toename dient binnen de locatie met 15% water te worden gecompenseerd; dit betekent bijna 1.100 m². Naar opgave van de initiatiefnemer wordt er 1.085 m² water binnen de locatie gecreëerd. Uit de aangeleverde schets valt niet precies op te maken hoe tot deze oppervlakte wordt gekomen. Wat wel duidelijk is, is dat een aanzienlijk deel van het toe te voegen wateroppervlak in de vorm van zogenaamde 'wadi's' wordt gerealiseerd. Ons uitgangspunt is dat watercompensatie in principe niet wordt uitgevoerd in de vorm van 'stilstaand' water. Er wordt niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze er wordt aangesloten op bestaande watergangen buiten de locatie. Over de gekozen watercompensatie zal door de initiatiefnemer afstemming en overeenstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland moeten worden gezocht en gevonden.

Parkeren

Voor de 38 woningen zijn in totaal 65 parkeerplaatsen voorzien: 22 op eigen erf en 43 in het openbaar gebied binnen de locatie. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

Luchtkwaliteit

Verkennd onderzoek geeft aan dat er geen grenswaarden uit het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005' worden overschreden. Toetsing dient echter plaats te vinden aan de Wet Luchtkwaliteit 2007. Indien het initiatief leidt tot de indiening van een concrete aanvraag, zal een definitief rapport inzake luchtkwaliteit de voorlopig positieve conclusie in deze moeten onderbouwen.

Samenvattend, willen wij in principe medewerking verlenen aan dit woningbouwinitiatief. Wel verbinden we aan de verdere uitwerking randvoorwaarden ten aanzien van het te realiseren geluidsscherm, de watercompensatie en het kostenverhaal. Tenslotte verzoeken wij de ontwikkelaar nadrukkelijk om te blijven zoeken naar het betrekken van de belendende locaties Oude Kruisweg 33-37 bij de beoogde herontwikkeling.

In- en externe communicatie

Over het voorgenomen principebesluit is overleg gevoerd met de dorpsraad Cruquius. De aanvrager en de dorpsraad Cruquius worden schriftelijk in kennis gesteld van dit principebesluit.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in principe medewerking te verlenen aan dit woningbouwinitiatief.
2. voor de verdere uitwerking van het initiatief de volgende randvoorwaarden vast te stellen:
 - a. de locatie fysiek en visueel te laten aansluiten op de bestaande bebouwing van Cruquius;
 - b. een geluidsscherm met een groene uitstraling te realiseren met voldoende geluidsafschermende werking voor de gehele locatie;
 - c. het geluidsscherm ruimtelijk en wat betreft vormgeving op een dusdanige manier in te passen dat de woonkwaliteit van de woningen aan de Bennebroekerdijk 266 – 269 gehandhaafd blijft;
 - d. het parkeren geheel binnen de projectlocatie en conform de gemeentelijke normering te realiseren;
 - e. de watercompensatie te realiseren die de goedkeuring heeft van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
 - f. alle directe en indirecte kosten voortkomend uit aanleg, onderhoud en reparatie van het geluidsscherm nadrukkelijk en geheel voor rekening te laten komen van de initiatiefnemer.
3. bij de verdere uitwerking van het initiatief de initiatiefnemer te verzoeken om nadrukkelijk te blijven zoeken naar het hierbij betrekken van de belendende locaties Oude Kruisweg 33-37 en hiermee invulling te geven aan onze voorkeur om de ontsluiting van de locatie ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing te realiseren.
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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


drs. M.J. Bezuijen


J. J. Nobel

Ringvaart van de Haanlemmermeerpolder

Bennebroekerdijk

geluidshinderzone
30m+ 53-58db







N201 lgt ca. 5 meter + MV nieuwbouw

wijk entree
i.v.m. breedte levens
geschikt als nood-ontsluiting

Dude Kruisweg

Dsn A

Dsn B

WONINGEN		min. BGO	BVO
	app appartement		ca. 85.0-120.0 m2
	rr rug aan rug woningen kavel min. grond opp.	45.5 m2 84.5 m2	ca. 60 m2
	bebo starters woningen kavel min. grond opp.	75.0 m2 125.4 m2	ca. 75 m2 BE ca. 105 m2 BO
	rij middenklasse geschakelde woningen kavel min. grond opp.	57.0 m2 114.0 m2	ca. 130 m2
	2 ^A twee onder één kap woningen kavel min. grond opp.	60.0 m2 190.0 m2	ca. 140 m2 ca. 26 m2 (garage)
	vrij vrijstaande woningen kavel min. grond opp.	96.0 m2 253.0 m2	ca. 220 m2 ca. 26 m2 (garage)

VLEKKENPLAN		PARKEERPLAN	
3% D. vrijstaande woning	0 stuks	Parkeren f 2.2	0 stuks
32% D. 2 onder 1 kapwoning	14 stuks	Parkeren f 2.2	31 stuks
0% M. Rijtjeswoningen	0 stuks	Parkeren f 1.8	0 stuks
0% M. Appartementen	0 stuks	Parkeren f 1.5	0 stuks
65% G. Bebo's	24 stuks	Parkeren f 1.2	29 stuks
100% Totaal	38 stuks	Totaal parkeren	60 stuks
	D=duur M=midden G=goedkoop	Totaal aanwezig	65 stuks
G Garages	13 stuks	Terrein opp.	12.650 m ²
B Bergingen	24 stuks	Verhard opp. incl. bebouwing	7227 m ²
Wadi/water/sloot-greppel	1 stuks	Water berging 15%	1085 m ²
		Water opp. > 15%	1085 m ²

werknummer
0851

nummer
06-a

schaal 1:1000

datum 30-08-2010

