

FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	K.D. Voorn-Schouten
Manager	Robert Brussee/Hans Poulssen
Datum behandeling WRA	26 augustus 2019, 15 november 2021, 21 maart 2021, 17 april 2023, 28 augustus 2023
Datum behandeling staf RO	11 december 2023
Gegevens aanvraag	
Adres	Madeliefstraat Nieuw-Venep (nieuwe straatnaam: Koolzaadstraat 2 t/m 38 (even))  <i>Ligging en globale begrenzing van het plangebied</i>
Mozard/OLO-nummer	8935899 – OLO – 4364127 Madeliefstraat 10-16 Nieuw-Venep; nieuwe adres Koolzaadstraat 2 t/m 38 (even)
Uitgebreide of reguliere procedure?	Uitgebreide procedure (Artikel 2.12 lid 1 onderdeel a, onder 3° Wabo)
Inhoud aanvraag	Het plan omvat de bouw van 19 grondgebonden woningen. Het betreft de herontwikkeling van een oud bedrijventerrein naar woningbouw. Het plangebied grenst aan de Madeliefstraat, de achterzijde van de bestaande woonpercelen aan de Dotterbloemstraat, het appartementengebouw van drie bouwlagen aan de Hoefbladstraat en aan de Hoofdweg Oostzijde.
Voorgeschiedenis	Er is een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders uit 2006 voor de herontwikkeling van het terrein Madeliefstraat 10-16 en Hoofdweg 1392-1396 voor woningbouw. Vervolgens is in 2012 een eerste ruimtelijk advies opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van 46 woningen op de gronden van De Raad Bouw en PGM Bakker. De gemeente heeft toen een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van woningbouw op deze plek, uitgaande van een totaalvisie voor alle betrokken percelen. Op 16 juli 2014 werd voor het eerst een voorstel besproken dat enkel nog de gronden van De Raad Bouw omvatte en waarbij 19 grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden in drie blokken op het binnenterrein en aan de Madeliefstraat. Op 3 mei 2017 werd het globaal haalbaarheidsonderzoek (GHO) met het stedenbouwkundig advies vastgesteld in de staf RO. Daarbij waren een aantal uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing, de bouwhoogte/licging van de woningen en parkeren. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat er een wijzigingsplan zou worden opgesteld. Maar met het verder uitwerken van het plan bleek dat een deel van de ontwikkeling buiten de plangrenzen van de in het bestemmingsplan

opgenomen wijzigingsbevoegdheid viel. Daarop werd besloten dat er een aanvraag omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Op 24 april 2019 werd de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van twee blokken van zes woningen en één blok van zeven woningen.

Op 15 mei 2019 werd de anterieure overeenkomst afgesloten.

Het plan is vervolgens in de periode 2019 -2022 meerdere keren aan de Werkgroep Ruimtelijke Advisering voorgelegd, waarbij het bouwplan telkens niet voldeed aan de uitgangspunten van het GH0. Daardoor is er lange tijd geen voortgang geweest in het dossier.

Op 23 oktober 2023 werden de laatste wijzigingen/aanvullingen aangeleverd op basis waarvan het plan verder in procedure gebracht kon worden. Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren is de aanvraag zodanig gewijzigd dan nu sprake is van twee blokken: één blok van zeven woningen en één blok van 12 woningen.

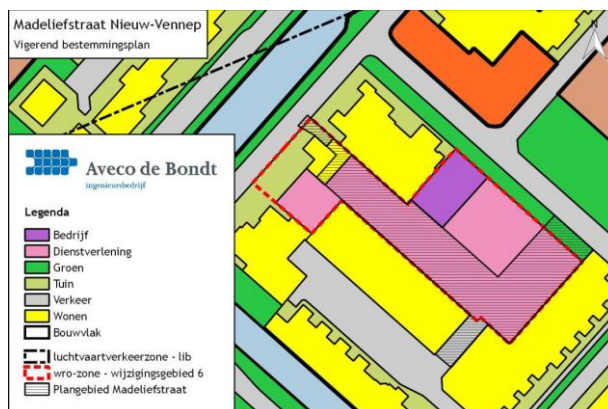


Situatietekening

Toetsing aanvraag

Strijdigheid
bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' van kracht (vastgesteld op 2-6-2022). Het plan is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Dienstverlening'. Het plan is in strijd met deze bestemming omdat woningen niet zijn toegestaan, buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Een klein deel van het plan valt binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'. Het gaat daarbij om het realiseren van tien parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg naar de Hoofdweg en een naar de Madeliefstraat, hetgeen niet past binnen genoemde bestemmingen.



Ligging plangebied t.o.v. bestemmingsplan

	Tevens gelden ter plaatse de bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeerregels', 'Parapluplan Wonen' en 'Parapluplan datacenters'. Het plan is in overeenstemming met het 'Parapluplan parkeerregels' en het 'Parapluplan wonen'. Het 'Parapluplan datacenters' is niet van toepassing omdat er geen sprake is van het realiseren van een datacenter.
Omgevingsverordening NH2020 (OVNH2020)	Er is geen strijd met de OVNH2020 omdat het een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft, welke past binnen de in de regio gemaakte afspraken over woningbouw (Bouwmonitor Woningbouw).
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	Het plan ligt binnen de zone van LIB 5. Op gronden binnen deze zone zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied.  Het plangebied ligt deels (met 12 woningen) binnen het toetsvlak beperking bebouwing LIB 5. Gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen. De kans op overlijden ten gevolge van een vliegtuigongeval is zeer klein. Er zijn geen realistische maatregelen te treffen die de effecten van een vliegtuigongeval beperken. Mogelijk komen er verminderd zelfredzame personen in het plangebied te wonen (ouderen, kinderen en gehandicapten). Verwacht wordt dat deze door aanwezige ouders en begeleiders begeleid kunnen worden. Het plangebied wordt ontsloten met drie ontsluitingswegen en is daardoor goed bereikbaar voor hulpdiensten. Met het plan worden de maatgevende toetshoogtes niet overschreden.
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	Het betreft kwetsbare en geluidgevoelige woningen.
Aangewezen monument?	Nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	Nee
Historisch gebruik locatie?	-
Beleidsstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040	Het plan past binnen de in de omgevingsvisie geformuleerde doelstellingen. Het realiseren van 19 woningen is passend binnen de woningbouwopgave.
Stedenbouw	Het plan voldoet omdat er vanuit gegaan wordt dat alles wat nu op de situatietekening is aangegeven ook echt gaat passen en er voldoende ruimte is voor de bomen.
Landschap	Volgens het inrichtingsplan wordt het plan voorzien van een aantal bomen. Vanwege de beperkte ruimte en de te hanteren minimale afstand tot de perceelsgrens is het aantal bomen minder dan gewenst, maar voldoende om akkoord te gaan met het plan.
Economie	Gelet op de omvang van het plan zijn er geen nadere eisen.
Ringvaart- en ringdijkbeleid	--
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	--
Externe veiligheid	Er zijn geen belemmeringen te verwachten op het gebied van externe veiligheid.
Verkeer en ontsluiting	Het plangebied is te ontsluiten via de Madelifstraat, Hoofdweg en Hoefbladstraat. De verkeersgeneratie van 19 woningen is een toename van

	ongeveer 130 mvt/etmaal. Kijkend naar de huidige intensiteiten vormt deze toename geen probleem.
Parkeren	De parkeervraag op de piek bedraagt 31 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling, waarvan 6 voor bezoekers. Er worden 31 openbare parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. Dit is voldoende.
Luchtkwaliteit	Type weg: ETW Afstandsmaat tot de weg: 2 meter Verkeersintensiteit: 400 mvt/etm Voldoet
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Gebleken is dat het akoestisch onderzoek op onjuiste gegevens is gebaseerd, maar dit heeft geen negatieve gevolgen. De gemeente had van een aantal wegen (Hoofdweg Oost- en Westzijde) aan de adviseur van aanvrager opgegeven dat het 50 km/uur-wegen zijn. In werkelijkheid zijn de wegen 30 km/uur. Verder is aangegeven dat de bepalende weg Hoofdweg Oostzijde, een geluidsbelasting van 48 dB heeft op enig punt op de geprojecteerde woningen, gebaseerd op peiljaar 2030. Dit moet peiljaar 2033 zijn. Tussen peiljaar 2030 en 2033 zit een minieme autonome groei van het wegverkeer. Dit leidt echter tot een te verwaarlozen verschil. De geluidbelasting zou 0,1 dB te laag kunnen zijn berekend op een punt. Echter, de werkelijke snelheid op de weg is 30 km/uur en niet 50 km/uur. Bij herberekening zal het verschil groter (en lager dan berekend) zijn vanwege de lagere snelheid. Er kan dan ook met zekerheid worden gesteld dat de geluidbelasting lager is dan 48 dB. Deze geluidbelasting is afkomstig van een niet-gezoneerde 30 km/uur-weg en hoeft daarom niet te worden getoetst. Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.
Water	De watertoets is akkoord.
Flora en Fauna	Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van kleine marters en vleermuizen met de bijbehorende mitigerende en compenserende maatregelen. Uit het onderzoek is gebleken dat ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is. De ontheffing is in september 2023 door aanvrager aangevraagd bij de ODNHN, maar is nog niet verleend. De ontheffing is niet 'aangehaakt' bij de aanvraag omgevingsvergunning waardoor ontheffing en vergunning een separaat traject doorlopen en afgifte van de omgevingsvergunning niet afhankelijk is van afgifte van de ontheffing Wnb. Door de ODNHN wordt beoordeeld waar (en welke) vleermuiskasten worden ingebouwd en of de nieuwe verblijfplaatsen functioneren in relatie tot het foerageergebied binnen/buiten het plangebied. Het is mogelijk dat de ontheffing Wnb nog niet is verleend op het moment dat de (ontwerp)vergunning ter inzage wordt gelegd. Dit betekent dat in de omgevingsvergunning niet opgenomen kan worden waar, hoe en welke inbouwvoorzieningen en overige maatregelen worden ingepast, waardoor de (ontwerp)vergunning in een later stadium mogelijk alsnog moet worden aangepast om de benodigde aanpassingen te vergunnen. Het is de verwachting dat deze wijzigingen van ondergeschikte aard zullen zijn. Gelet hierop wordt positief geadviseerd.
Archeologie	In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar verouderd beleid. Toetsing aan het geldende beleid wijst uit dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing is dan ook juist. Volgens het geldende beleid is het gebied in de Archeologische verwachtingskaart aangegeven als een gebied met een lage verwachting ('Waarde – archeologie 6). Hieruit volgt een onderzoeksverplichting bij

	bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.300m². Dit betekent dat er geen verplicht onderzoek nodig is. Als bij de werkzaamheden toch archeologisch vondsten worden gedaan, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook. De werkzaamheden moeten dan worden gepauzeerd, en onderzoek door een KNA archeoloog worden uitgevoerd.
Milieu (bedrijven- en milieuzonering)	Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor de richtafstanden aansluiting is gezocht bij de VNG-brochure. Er had echter aansluiting gezocht moeten worden bij de Staat van Bedrijven van het bestemmingsplan. Dan geldt voor het KPN glasvezelstation dat deze valt onder Telecommunicatiebedrijven. De te hanteren richtafstand is 10 meter. Deze richtafstand wordt niet gehaald. Gelet op de situering van de te realiseren woningen komt eventueel geluid van het KPN glasvezelstation op de voorgevel van de nieuwe woningen terecht. Dit wordt acceptabel geacht.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is een verklaring van geen bedenkingen <u>niet</u> vereist. Dit blijkt uit het door de raad op 20 april 2023 vastgestelde 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie' (2022.7502302) en de in dat besluit opgenomen categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Volgens de daarin opgenomen tabel (3.1) valt het bouwplan onder gebied 1, waarbij sprake is van minder dan 75 wooneenheden.
Vormvrije m.e.r. nodig?	Ja, de aanmeldnotitie is aangeleverd. Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is gebleken dat realisatie van onderhavig plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.
Akoestisch onderzoek nodig?	Ja
Hogere waardebesluit nodig?	Nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	Ja
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	Nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	Nee
Overige afwegingen en conclusie	
Het ruimtelijk advies is positief met inachtneming van het onderstaande. Omdat niet alle onderdelen in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing volledig/juist waren weergegeven, moeten de overwegingen van de (ontwerp)vergunning aangevuld worden met dit ruimtelijk advies. Het gaat dan om: - de toetsing aan de parapluplannen; - de toetsing aan het archeologiebeleid; - de toetsing van geluid; - de toetsing van milieu (bedrijven- en milieuzonering). Geadviseerd wordt in de (concept)omgevingsvergunning bij de nadere aanwijzing 'dat er voor het uitvoeren van het werk eventueel nog andere vergunningen benodigd zijn' specifiek te benoemen dat er in ieder geval een ontheffing Wnb benodigd is.	

