

**Ruimtelijke onderbouwing
voor 4 parkeerplaatsen t.b.v. Medisch Maatschappelijk Centrum,
grenzend aan de Schoolstraat 23 te Nieuw-Vennep**

projectnummer 17008

Opdrachtgever: Gemeente Haarlemmermeer

Versienummer: 1.0

Datum: 27 april 2017

Auteur: L.Q. van der Geest

Controle: I.M.E. Hazeleger

Paraaf:



Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	3
2 Planbeschrijving	3
2.1 Projectlocatie	3
2.2 Projectplan	4
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
3 Ruimtelijke aspecten	7
3.1 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	7
3.2 Situering	8
4 Milieu- en omgevingsaspecten	9
5 Beschrijving economische uitvoerbaarheid	11

1 Inleiding

In opdracht van Vital Homes heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van het realiseren van vier parkeerplaatsen ten behoeve van het Medisch Maatschappelijk Centrum De Doorbraak grenzend aan de Schoolstraat 23 te Nieuw-Vennep. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

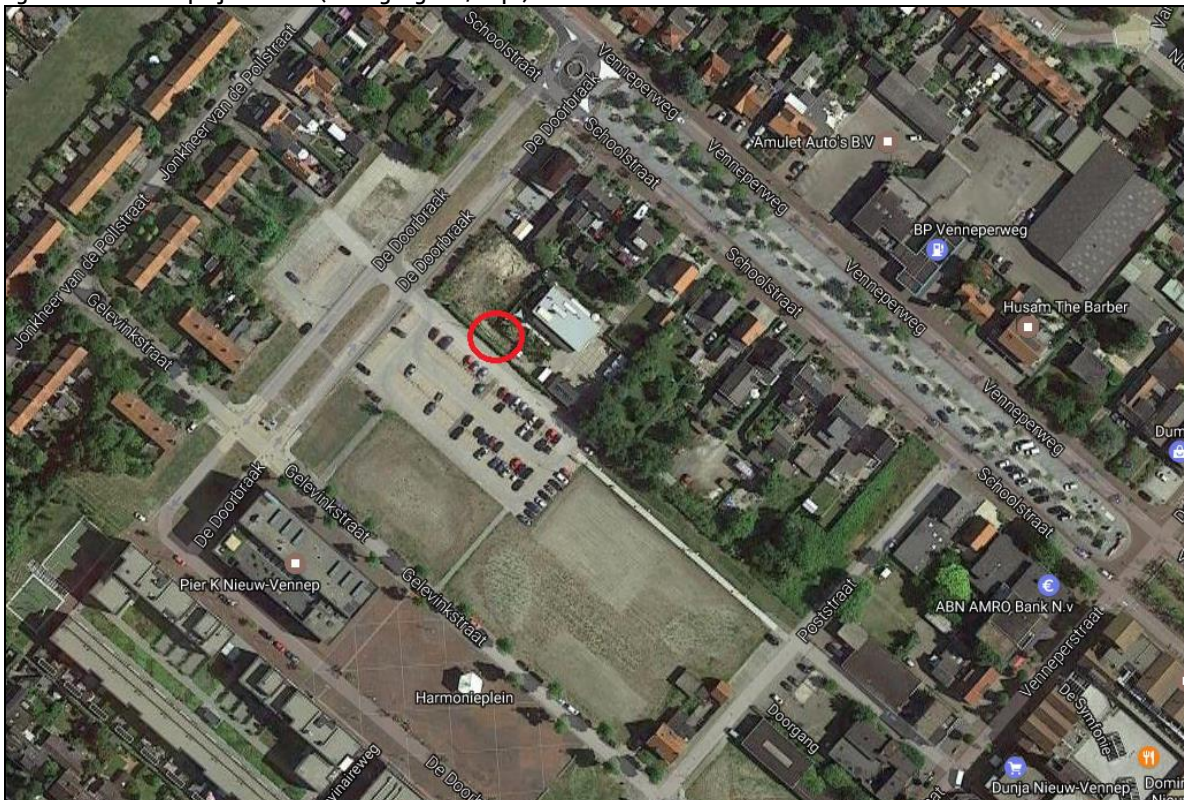
De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid a sub 3, doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de zuidwestelijke rand van het perceel aan de Schoolstraat 23 te Nieuw-Vennep. De locatie grenst aan de bouwlocatie van het Medisch Maatschappelijk Centrum De Doorbraak (de Doorbraak 1 t/m 11 oneven). Ten noordoosten zijn aan de Schoolstraat diverse woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het openbaar parkeerterrein. Het betreft het kadastrale perceel sectie F nummer 5500 gemeente Haarlemmermeer.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: google.nl/maps)



2.2 Projectplan

Voor het braakliggende terrein aan de Doorbraak 1 t/m 11 (oneven) te Nieuw-Vennep is op 1 juli 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een Medisch Maatschappelijk Centrum. De omgevingsvergunning is vervolgens op 23 december 2016 (kenmerk 1377766) verleend. De aanvraag betrof het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In het Medisch Maatschappelijk Centrum vinden diverse eerstelijnszorg (huisartsen, fysiotherapeuten, apotheker en psycholoog) hun plek.

Aan de westzijde van de projectlocatie, langs De Doorbraak, worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. De volledige parkeerbehoefte van het MMC valt binnen deze 49 parkeerplaatsen. Echter bestaat vanuit de huisartsen de behoefte om dichtbij te kunnen parkeren in verband met mogelijk spoedgevallen en calamiteiten. Ook met het oog op mindervaliden bestaat vraag naar een aantal parkeerplaatsen op het terrein aangrenzend aan het Maatschappelijke Medisch Centrum. In dit kader heeft de gemeente de aangrenzende gronden gekocht met als doel de gronden in gebruik te nemen als parkeerplaats voor de huisartsen die werkzaam zullen zijn in het naastgelegen Medisch Maatschappelijk Centrum. Op het perceel van het MMC, aan De Doorbraak 1 t/m 11, zijn reeds twee parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeerplaatsen aan de Schoolstraat 23 brengt het totaal aantal parkeerplaatsen voor huisartsen, apotheker en calamiteiten op zes.

figuur 2. Luchtfoto projectlocatie ingezoomd (bron: google.nl/maps)



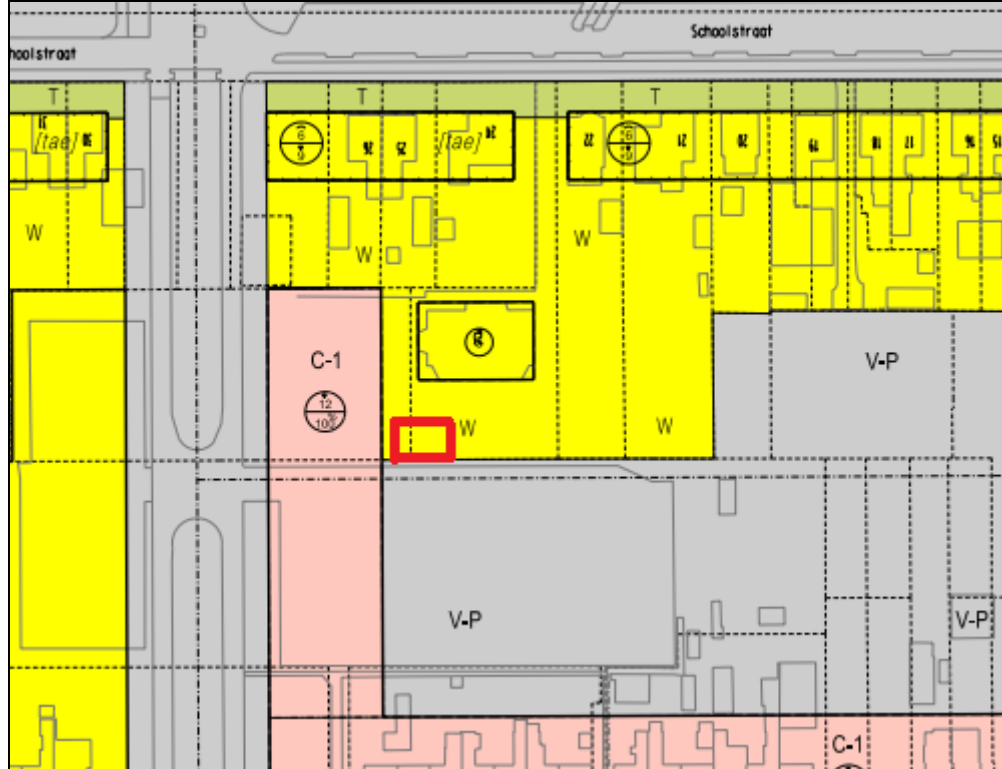
figuur 3. Kadastrale gegevens (vier parkeerplaatsen rood omcirkeld)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010', vastgesteld op 30 maart 2011 door de raad van de gemeente Haarlemmermeer. De projectlocatie heeft de bestemming 'Wonen'. Er geldt geen bouwvlak.

figuur 4. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 20 april 2017)



De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- c. een (ondergrondse) parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- d. een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte";
- e. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" is naast de woonfunctie, uitsluitend binnen het bouwvlak op de begane grond het uitoefenen van een of meer functies vallend onder maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "opslag" is stille opslag toegestaan;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen.

Voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen zijn reeds toegestaan binnen de woonbestemming. Parkeerplaatsen worden hier niet expliciet benoemd. Daarnaast zijn deze voorzieningen ten behoeve van de woonbestemming, en niet behorende bij het Medisch Maatschappelijk Centrum (maatschappelijke functie). Hierdoor zijn de parkeerplaatsen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, wordt via een omgevingsvergunning uitgebreide procedure afgeweken van het bestemmingsplan.

3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeersgeneratie

Het verwachte aantal verkeersbewegingen die toe te rekenen zijn aan de vier parkeerplaatsen is 5-10 verkeersbewegingen per parkeerplaats per dag. Deze verkeerstoename is goed op te vangen op de bestaande wegen.

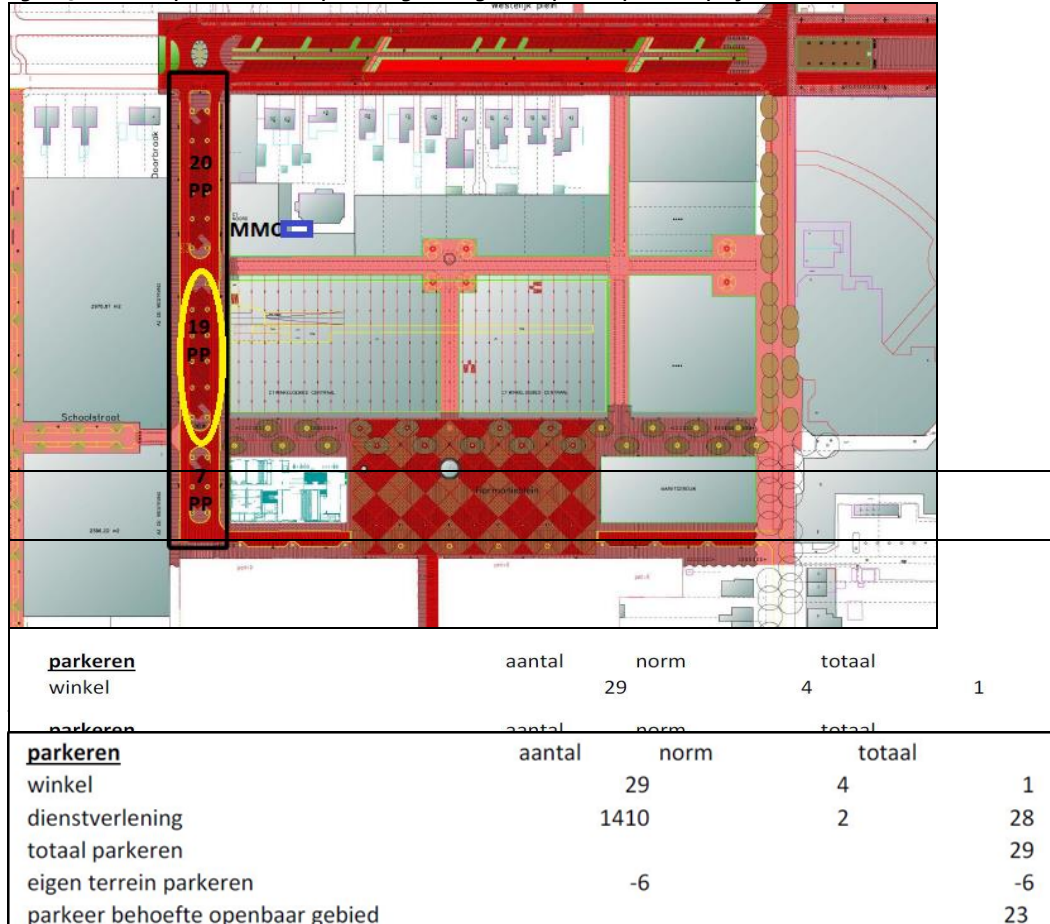
Ontsluiting

De ontsluiting wordt geregeld middels het aangrenzende parkeerterrein. Het parkeerterrein mondt uit op de Doorbraak. De verkeersbewegingen worden hierdoor passend ontsloten.

Parkeren

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' is het rapport 'Parkeerbalans Nieuw-Vennep Centrum' van 12 augustus 2009 opgesteld. In dit rapport worden de parkeernormen voor de bestaande situatie en voor nieuwbouwprojecten gehanteerd. Aan de hand van dit rapport is ten behoeve van het nieuwbouwproject 'De nieuwe kom', waar het Medisch Maatschappelijk Centrum deel van uit maakt, een parkeerbalans opgesteld. Uit de parkeeropgave (figuur 6) blijkt dat ten behoeve van het Medisch Maatschappelijk Centrum 29 parkeerplaatsen benodigd zijn, waarvan 6 op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied langs De Doorbraak. Daarnaast bestaat vanuit de huisartsen de noodzaak om dichtbij het Medisch Maatschappelijk Centrum te parkeren in verband met mogelijke calamiteiten, noodgevallen en mindervaliden. In dit kader heeft de gemeente de projectlocatie gekocht met als doel deze in gebruik te nemen als parkeerplaats. Op het terrein van het Medisch Maatschappelijk Centrum zijn reeds twee parkeerplaatsen beschikbaar, waardoor in totaal 6 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor artsen of mindervaliden. De parkeervraag van het Medisch Maatschappelijk Centrum wordt dus opgelost in openbaar gebied en op eigen perceel (6 parkeerplaatsen).

figuur 5. Parkeerplaatsen MMC openbaar gebied (geel) en parkeerplaatsen projectlocatie (blauw)



Conclusie

De vier parkeerplaatsen grenzend aan het perceel van de Schoolstraat 23 worden gerealiseerd ten behoeve van het MMC en zijn uitsluitend bedoeld voor huisartsen en mindervaliden. De parkeervraag van het MMC wordt verder grotendeels opgelost binnen openbaar gebied. De extra verkeersgeneratie die de vier parkeerplaatsen met zich mee brengt is goed op te vangen op de bestaande wegen. De ontsluiting wordt geregeld middels het aangrenzende openbare parkeerterrein.

3.2 Situering

De parkeerplaatsen worden aangrenzend het geprojecteerde parkeerterrein gerealiseerd en zijn niet gesitueerd in de nabijheid van hoofdgebouwen op andere percelen met een woonbestemming. De situering van de vier parkeerplaatsen is hierdoor gunstig. In het ruimtelijke advies met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning (aanvraagvergunning 2373851/ 2620695) ten behoeve van de vier parkeerplaatsen is reeds een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. De huidige gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. In de nieuwe situatie worden de parkeerplaatsen in gebruik genomen ten behoeve van een maatschappelijke functie. Gezien de omvang van de ontwikkeling, komen de milieu- en omgevingsaspecten beknopt aan bod.

Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt geen (milieu)hinder gecreëerd, aangezien voorgenomen ontwikkeling slechts ontheffing ten behoeve van vier parkeerplaatsen omvat. De woningen aan de Schoolstraat blijven daarnaast toegankelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van een risicovolle inrichting. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. Voorgenomen initiatief omvat slechts ontheffing ten behoeve van vier parkeerplaatsen. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

Geluid

Voorgenomen initiatief realiseert geen geluidsgevoelige objecten, waardoor niet aan de Wet geluidhinder getoetst hoeft te worden. Geluid speelt derhalve geen rol voor voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Voorgenomen initiatief heeft een beperkte toename van de verkeersgeneratie tot gevolg. Deze toename leidt niet tot een in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

Ecologie

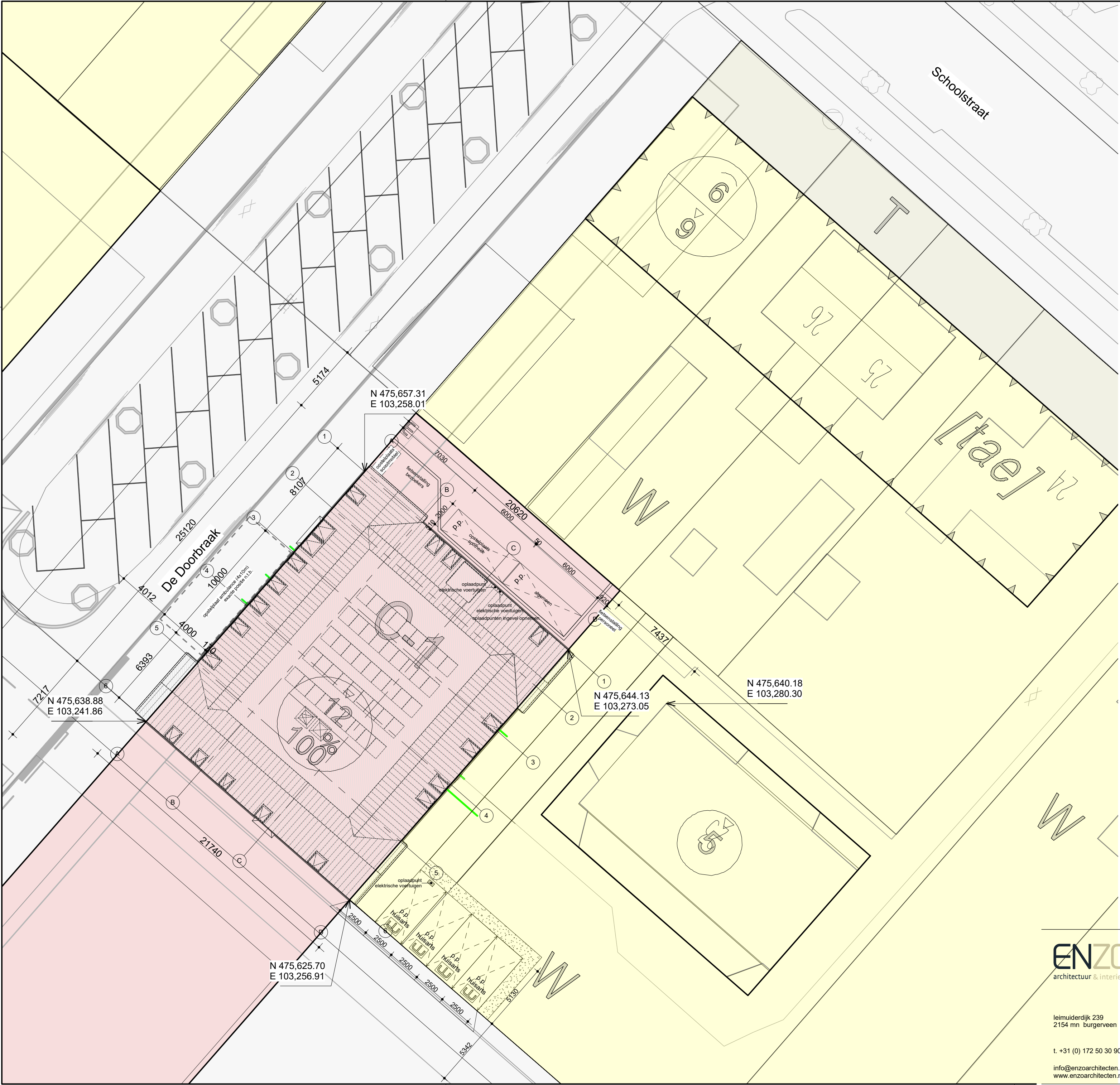
Er vinden geen fysieke wijzigingen in de leefomgeving plaats die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten of gebieden. Daarnaast vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorgenomen plan.

Archeologie en cultuurhistorie

Aangezien geen bodemingrepen plaatsvinden, speelt het aspect archeologie geen rol. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie geen cultuurhistorisch bebouwing die zouden kunnen worden verstoord door voorgenomen initiatief. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

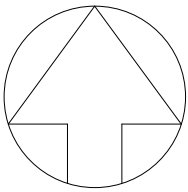
5 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.



Nieuwbouw MMC

Kadastrale situatie
Gemeente: Haarlemmermeer
Plaats: Nieuw-Vennep
Sectie: F
Nummer: 5498 ged.
Schaal: 1:200



ENZO
architectuur & interieur

leimuiderdijk 239
2154 mn burgerveen

t. +31 (0) 172 50 30 90
info@enzoarchitecten.nl
www.enzoarchitecten.nl

project:
De bouw van een MMC
aan de Doorbraak
te Nieuw-Vennep

tekening :
Situatietekening
nieuwe situatie in bestemmingsplan

schaal : 1 : 200

formaat : A2

getekend : Ruud de Jong

opdrachtgever:
MEER Vastgoed BV
Stommeerweg 72/H
1431 EX Aalsmeer

datum:
24-08-2016

wijzigingsdatum:
a:
b:
c:
d:
e:

projectnummer:
12170
Onderdeel:
Bouwaanvraagtekeningen

BA-91