



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Positief ruimtelijk advies voor de bouw van een appartementengebouw (Duet) met 42 appartementen aan de Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel
Collegevergadering 28 mei 2024
Inlichtingen Peter Blom (+31235676075)
Registratienummer 10994181

1. Voorstel **Collegebesluit(en)**

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het positief ambtelijk ruimtelijk advies voor de bouw van een appartementengebouw (Duet) met 42 appartementen aan de Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep;
2. geen exploitatieplan op te stellen omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is;
3. als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat voor oplevering van de woningen een geluidsscherm zoals omschreven in de aanvraag wordt gebouwd en dat deze in stand gehouden moet worden, met dien verstande dat dit geluidsscherm maximaal 2 meter hoog mag zijn;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning (OLO nummer 7116417, 12 juli 2022) ingediend voor het bouwen van een woongebouw met 42 appartementen aan de Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep. Het betreft een aanvraag 'fase 1'. Dit betekent dat de aanvraag alleen het planologisch strijdig gebruik (afwijken van het bestemmingsplan) betreft. Voor 'fase 2', de bouwactiviteit, zal een aparte vergunning aangevraagd worden.

Wij stemmen in met het positieve ruimtelijke advies voor de aanvraag en willen de omgevingsvergunning verlenen. Daarom zullen wij de procedure voor de omgevingsvergunning nu opstarten.

3. Uitwerking

3.1 Wat is de aanleiding, context?

Aanvraag

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd (OLO nummer 7116417, 12 juli 2022) voor de locatie Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep. De aanvraag betreft een toestemming voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woongebouw

met 42 appartementen en met bijbehorend parkeerterrein en tuin. De vergunning voor de activiteit bouwen wordt later apart aangevraagd. Het is de keuze van de ontwikkelaar om de aanvraag in twee fasen in te dienen.

Anterieure overeenkomst

Op 11 april 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze ontwikkeling (registratienummer 7563540). Hierin is vastgelegd dat 21 appartementen worden aangeboden met een zogenaamde 'KoopStart'-constructie. Ook is het kostenverhaal verzekerd via deze overeenkomst.

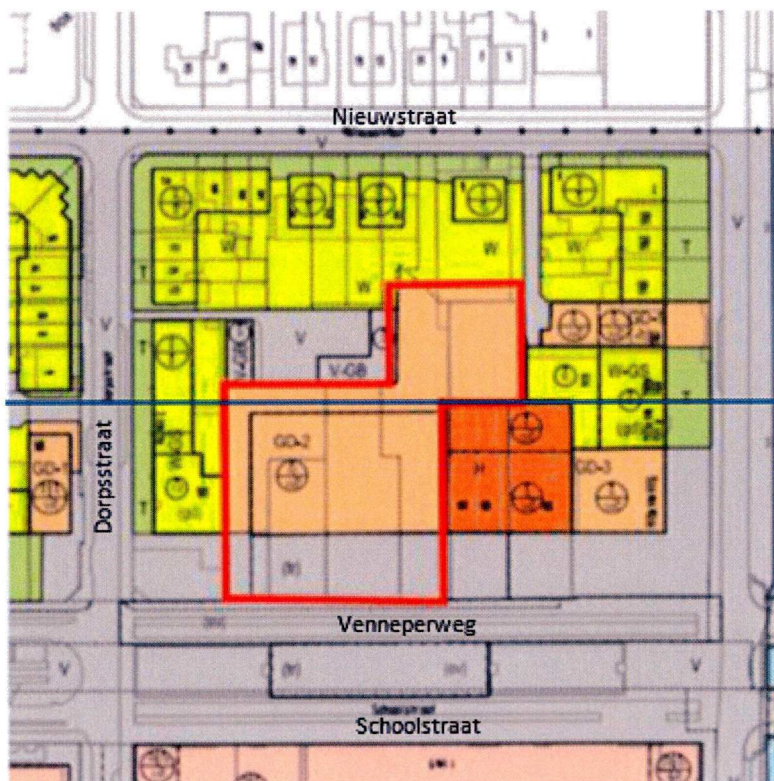
3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Verlenen omgevingsvergunning

Wij willen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 42 appartementen aan de Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep (fase 1) verlenen. De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 en valt daarom nog onder het oude recht; de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Bestemmingsplantoets

De locatie van de ontwikkeling is gelegen in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' (vastgesteld: 10 juni 2010) en heeft de bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Verkeer'. De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woningen niet passen in deze bestemmingen.



Uitsnede verbeelding met, rood omkaderd, het plangebied

Goede ruimtelijke ordening

Wij hebben de aanvraag getoetst en zijn van mening dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste inhoudelijke overwegingen zijn de volgende:

- het plan voorziet in 42 appartementen voor starters waar behoefte aan bestaat;
- er worden op basis van de toepasselijke parkeernormen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd op eigen terrein (54, waarvan 33 voor bezoekers toegankelijk zijn);
- de monumentale kastanjabomen blijven behouden;
- het plan is verkeerskundig inpasbaar;
- het gebouw wordt op korte afstand naast een voor horeca van maximaal categorie 3a bestemd perceel gerealiseerd. Op dit moment is er geen bestaande horeca aanwezig. Hoewel het niet aannemelijk is dat zich op deze locatie een nieuwe horecagelegenheid zal vestigen, is dit planologisch wel mogelijk. Mocht deze situatie zich voordoen dan zal in de vergunningverlening daarvoor rekening gehouden moeten worden met de aangrenzende woningen. Technisch is het mogelijk om horeca van deze categorie te realiseren zonder dat dit onaanvaardbare hinder voor de woningen oplevert;
- het parkeerterrein op het achtererf is ruimtelijk inpasbaar doordat een geluidsscherm geplaatst zal worden. Dit vermindert hinder door dichtslaande portieren en dergelijke.

Ook de overige ruimtelijke aspecten, zoals bodem en ecologie, zijn beoordeeld en staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Hoogte geluidsscherm

Een scherm/erfscheiding met een bouwhoogte van 2,5 meter wijkt af van de reguliere hoogte voor erfscheidingen en zou een onwenselijk precedent scheppen voor de hoogte van erfscheidingen. Stedenbouwkundig is dit daardoor niet akkoord bevonden. De geluidskundige van de gemeente concludeert echter dat het scherm niet 2,5 meter hoog hoeft te zijn. Een scherm van 2 meter hoog is afdoende. In afwijking van de aanvraag wordt in het besluit daarom een maximale hoogte van 2 meter voorgeschreven.

Woonbeleid

Op 11 april 2023 heeft het college besloten een afwijking toe te staan van het woonbeleid. In de nota is destijds het volgende opgenomen: Ons woonbeleid heeft als centrale doelstelling dat wij ons inzetten voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk. Dit plan voorziet in de uitbreiding van de woningvoorraad met 42 betaalbare koopwoningen. Omdat het aantal woningen groter is dan 30 bestaat er de verplichting om sociale woningbouw te ontwikkelen. Het plan voldoet niet aan de gestelde eis van het woonbeleid om sociale woningbouw te ontwikkelen. Wel worden alle 42 appartementen binnen de grenzen van betaalbare koop aangeboden, waarvan de helft van de appartementen met koopstart. Hiermee voldoet het plan wel aan het gemeentelijk beleid over de realisatie van betaalbare woningen en sluit het aan bij het coalitieakkoord 2022-2026, waarin is afgesproken om te starten met nieuwe woonfinancieringsvormen zoals koopgarant en koopstart.

Wettelijk kader - geen verklaring van geen bedenking nodig

Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren, is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Dit betekent dat de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af zou moeten geven. Maar in het raadsbesluit 7398174 van 20 april 2023, is deze ruimtelijke ontwikkeling op basis van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit

omgevingsrecht aangewezen als geval waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet nodig is. Ons college is daarom bevoegd een besluit te nemen.

Procedure

Voor het beslissen op aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.6 van de Wabo is mandaat verleend aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Bij de zojuist bedoelde afweging over een goede ruimtelijke ordening gaat het vaak om een bestuurlijk beleidsoordeel en een belangenafweging, tenzij de aanvraag volledig op alle aspecten kan worden afgedaan aan de hand van concrete beleidsregels. Dat laatste is hier niet aan de orde. Daarom is er een collegebesluit (bestuurlijk beleidsoordeel) nodig voordat de vergunning door de omgevingsdienst kan worden verleend dan wel worden geweigerd.

Participatie en communicatie

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie van en communicatie naar omwonenden. Voorafgaand aan en tijdens de bouw van de woningen informeert de ontwikkelaar met regelmaat de omwonenden.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Als er geen zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning worden ingediend wordt de omgevingsvergunning verleend op basis van het collegebesluit. Als er wel zienswijzen worden ingediend zal er een zienswijzennota aan ons worden voorgelegd.

3.6 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De Metropoolregio Amsterdam kent een woningbouwopgave van circa 250.000 woningen. Haarlemmermeer wil hiervan circa 20.000 woningen realiseren, dit project levert hieraan een bijdrage.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

Cees Vermeer

de burgemeester,

Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Ruimtelijke Onderbouwing