

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

www.odnzkq.nl

B.V. Timpaan Projecten
Postbus 3097
2130 KB HOOFDORP

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 12 juli 2022

Locatie: Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep

Onderwerp: het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woongebouw met 42 appartementen

Aanvraagnummer: OLO-7116417

Zaaknummer
11333462

Documentnummer
27295764

Datum
26 september 2024

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het planologisch toestaan van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woongebouw met 42 appartementen op de locatie Venneperweg 489-501 te Nieuw-Vennep. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites <http://www.officielebekendmakingen.nl> (Gemeentebled) en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 12 juli 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van B.V. Timpaan Projecten voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woongebouw met 42 appartementen op de locatie Vennepeweg 489-501 te Nieuw-Vennep.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 12 juli 2022 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stap doorlopen:

- Wij hebben u op 21 september 2022 in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij ontvangen.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 23 juli 2024 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebblad en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzk.nl/. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 12 juli 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 Wabo. In artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend.

Dat kan:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Nieuw-Vennep Centrum 2010', 'Parapluplan wonen', 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening' gelden.

Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010'

In het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010 is het project gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd-2' (artikel 10) en de bestemming 'Verkeer' (artikel 17).

De gronden aangewezen voor 'Gemengd-2' zijn bestemd voor onder andere kantoren met daarbij behorende verhardingen, parkeren, groen en water.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een woongebouw is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Gemengd-2'.

De gronden aangewezen voor 'Verkeer' zijn bestemd voor onder andere wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeren, groen, water etc.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een woongebouw is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verkeer'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 10, en artikel 17, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Het gebruik van de gronden ten behoeve van woningbouw is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Gemengd-2' en de bestemming 'Verkeer'.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening'

Volgens artikel 3.2.1 moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. Het geldende parkeerbeleid is het Handboek Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018.

Het project voorziet in 54 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het project voldoet aan artikel 3.2.1 van het vigerend bestemmingsplan.

Parapluplan wonen

Dit bestemmingsplan geeft regels voor strijdig en illegaal gebruik van woningen. De aanvraag is ten behoeve van wonen en valt niet onder de strijdige en afwijkingssituaties in het parapluplan.

Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Het is mogelijk om van artikel 10 en artikel 17 van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010' af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Venneperweg 489-501/Duet', d.d. 7 maart 2024. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben overwogen af te wijken van artikel 10 en artikel 17, van de bepalingen van deze bestemmingsplannen. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende afweging is hier aan vooraf gegaan:

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 kastanjebomen 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 geluidsdeskundige 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 ontwerp verklaring 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. Op 28 mei 2024 is een collegebesluit genomen, het collegebesluit maakt als bijlage onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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.

Het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro is voor deze aanvraag anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst d.d. 25 mei 2023 tussen gemeente en aanvrager.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 10 en artikel 17, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Centrum 2010';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

De hoogte van het geluidscherm mag niet meer zijn dan 2 meter.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

 
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is [digitaal vastgesteld](#). Vandaar dat een zichtbare handtekening ontbreekt.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Noord-Holland
sector bestuursrecht
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit en de reden(en) waarom u beroep instelt. Stuur indien mogelijk een kopie van dit besluit mee.

In aanvulling op het voorgaande geldt volgens recente uitspraken van de rechter het volgende:

Als belanghebbende kunt u beroep instellen zonder dat u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Als niet-belanghebbende kunt u ook beroep instellen maar dan moet u wel eerder een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer  (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden;
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
- Nadere aanwijzingen/informatie.

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning, er mogelijk nog meer vergunningen, sloopmeldingen, gebruiksmeldingen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.