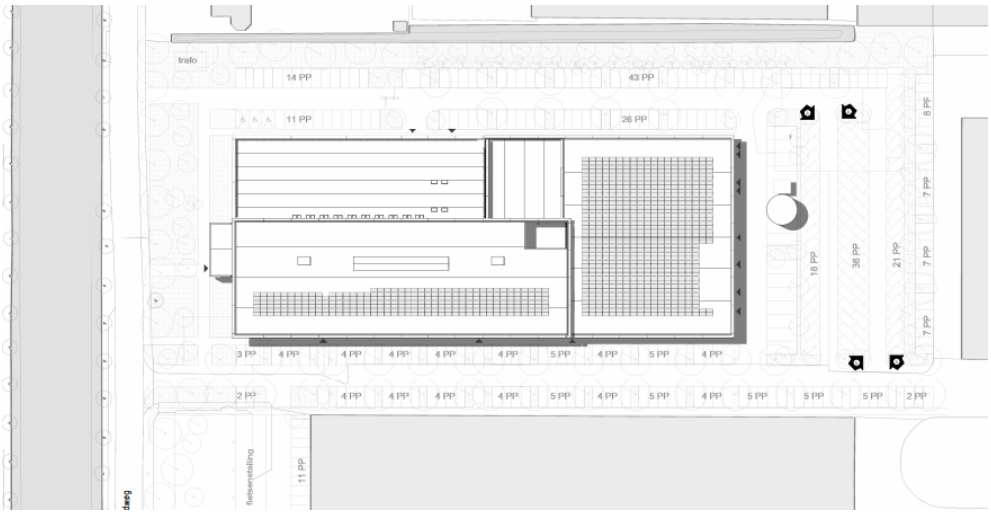
FORMULIER BEOORDELING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	
Naam steller cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid (RED)	M.H. Veen
Manager	R. Brussee, H. Poulssen
Datum behandeling WRA	8-11-21 (concept), 14-3-22, 11-4-22, 27-6-22, 19-9-22 en 16-1-23
Datum behandeling staf PRO	27-3-23
Gegevens aanvraag	
Adres	Hoofweg 1266 Nieuw-Vennep  Locatie plangebied aan de Hoofdvaart  Het perceel in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep oost.
Cosa/Mozardnummer	11757953 - OLO-7164375
Uitgebreide of reguliere procedure?	uitgebreid
Inhoud aanvraag	De huidige bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Het gaat om het nieuwe hoofdkantoor van Kubota/Kverneland. Het bedrijf is al lange tijd aanwezig op de naast gelegen percelen in Nieuw-Vennep. In de huidige situatie neemt het woonperceel een hap uit de bestemming 'Bedrijf'. Met deze omgevingsvergunning wordt

	ook op de woonbestemming die in het bedrijfsperceel ligt bedrijvigheid toegestaan zodat het hele perceel gebruikt kan worden voor de bouw van het bedrijfsgebouw.  Nieuwe situatie
Voorgeschiedenis	Het plan is eind 2021 als concept ingediend. Naar aanleiding daarvan is er overleg geweest en is het plan aangepast. In 2022 is de definitieve aanvraag ingediend. Het plan en de aangeleverde stukken zijn in een aantal stappen aangespast aan de opmerkingen zodat uiteindelijk meegewerkt kan worden.
Toetsing aanvraag	
Strijdigheid bestemmingsplan	Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is Nieuw-Vennep Oost met de bestemmingen bedrijf, tuin en wonen. Het plan past niet in het bestemmingsplan omdat: - het bouwplan ter hoogte van de woning met tuin buiten het bouwvlak valt; - bebouwingspercentage van het bouwplan circa 40 % is en het max. bebouwingspercentage in het bestemmingsplan 36% bedraagt; - een nieuw hoofdkantoor met bijbehorende terreininrichting niet ten dienste van de bestemmingen Tuin en Wonen is.
Strijdigheid Provinciale omgevingsverordening 2020	nee
Strijdigheid LIB, zoja welke zone (beperkingen benoemen)	nee
Kwetsbare of geluidsgevoelige functie?	nee
Aangewezen monument?	nee
In beschermd stads- of dorpsgezicht?	nee
Historisch gebruik locatie?	In de huidige situatie is een deel van het plangebied bestemd voor wonen en is er een vrijstaande woning gevestigd. De rest van het plangebied is bestemd voor bedrijven, dat deel van het perceel is nu grotendeels leeg.
Beleidstoets en ruimtelijke aspecten (indien van toepassing)	
Structuurvisie	-
Ruimte voor ruimte	n.v.t.

Stedenbouw	Het plan is naar aanleiding van behandelingen in de wra meerdere malen aangepast. Het plan ligt in een overgangsgebied van industrie naar het polderlint. In gesprek met welstand zal de gewenste kleinschaligheid gezocht moeten worden. De drie lagen van het achterliggende volume zullen dan wel in uiterlijk zo zijn opgebouwd dat deze voldoende ondergeschikt zijn aan het voorvolume en voldoende afwijken hiervan. Daarnaast zal de derde laag in uiterlijk meer ondergeschikt moeten zijn aan de eerste twee bouwlagen, om zo de hoogte minder nadrukkelijk aanwezig te laten zijn in het straatbeeld.
Landschap	Bij de aanvraag is na eerdere opmerkingen over een groene uitstraling naar de Hoofdweg en meer bomen en hagen op de rest van het terrein een inrichtingsplan aangeleverd met veel bomen en een goede inpassing.
Cultuurhistorie	Langs dit deel van het polderlint heeft de oorspronkelijke identiteit veelal plaats gemaakt voor grote bedrijfspanden. Op de voorgestelde locatie is deze identiteit nog wel redelijk zichtbaar. De locatie vormt daarmee een overgang van de bedrijfspanden aan de zuidzijde en het stukje kleinschalige polderlint karakter aan de noordzijde. Hier is over gesproken met aanvrager en hier is rekening mee gehouden in de stedenbouwkundige beoordeling.
Economie	-
Ringvaart- en ringdijkbeleid	n.v.t.
Duurzaamheid (bijv zonnepanelen)	-
Externe veiligheid	-
Verkeer en ontsluiting	Het verkeer neemt gerekend met de CROW-kencijfers toe met circa 850 verplaatsingen per weekdag. Op dit moment is de intensiteit op de Hoofdweg 4100 mvt/etm. Dit is passend en de wegen zijn hierop berekend.
Parkeren	De parkeertoets is uitgevoerd en op de piek bedraagt de parkeervraag 218 pp. In de onderbouwing wordt gezegd dat de parkeeraanbod 310 parkeerplekken is, er zijn 320 pp geteld in de situatietekening. Dit is voldoende. Een ontsluiting met twee uitritten vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid/bereikbaarheid zodat verladers via de ene inrit in kunnen rijden en via de andere uitweg uit kunnen rijden is een goede oplossing, dus akkoord. Op de inrichting van het terrein waren nog wat aandachtspunten/opmerkingen. Hier heeft de aanvrager op gereageerd zodat een akkoord kan worden gegeven op de parkeeroplossing.
Luchtkwaliteit	Is niet van toepassing, het zijn geen gevoelige bestemmingen
Geluid Is akoestisch onderzoek nodig in het kader Wet geluidhinder en/of Activiteitenbesluit?	Het bedrijf ligt op een gezoneerd industrieterrein. Voor een bedrijf op een dergelijk terrein vragen we altijd een geluidonderzoek omdat de OD een soort geluidboekhouding bijhoudt, dat heet zonebeheer. Het zonebeheer is een wettelijk verplichte taak. De OD ontvangt dan het onderzoek en verwerkt het in hun zonebeheersmodel.
Water	Aanvankelijk was het Hoogheemraadschap niet akkoord met het plan. De watertoetst en watercompensatie is daarop aangepast en daardoor is het plan nu akkoord mits Rijnland verder betrokken wordt bij het ontwerp/invulling van de voorgestelde bergingsoplossingen.
Flora en Fauna	Het aanvullend onderzoek (AO) is op 12 oktober 2022 aan het dossier toegevoegd. Uit het AO volgt dat geen sprake is van aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning. Hetzelfde geldt voor andere beschermde (essentiële) functies voor vleermuizen. Deze conclusie is navolgbaar. Ecologie aldus akkoord. Het kantoor is reeds eerder tijdens het verkennend onderzoek (quickscan) als niet geschikt voor vleermuizen beoordeeld.
Archeologie	-
Milieu (bedrijven- en milieuzonering	-
PAS	-
Overige (beleids)aspecten	-

Afwegingen en conclusies van de beleidstoets	Positief. Het plan is aangepast aan de opmerkingen van de verschillende vakdisciplines en kan daardoor positief beoordeeld worden Rijnland zal verder betrokken moeten worden bij het ontwerp/invulling van de voorgestelde bergingsoplossingen. En in gesprek met welstand zal de gewenste kleinschaligheid gezocht moeten worden.
Procedures	
Vvgb van toepassing?	ja
Vormvrije m.e.r. nodig?	nee
Akoestisch onderzoek nodig?	Ja zie geluid.
Hogere waardebesluit nodig?	nee
Ontheffing Wet natuurbeheer nodig?	nee
Afwijkingsbesluit Externe Veiligheid nodig?	nee
Verantwoording Externe Veiligheid nodig?	nee
Overige afwegingen en conclusie	-
Ruimtelijk Advies Rekening houdend met het bovenstaande, wordt een positief advies gegeven.	