

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
[REDACTED]

<https://odnzkq.nl/>

MSOLUTIONS REAL ESTATE PROJECTS HYDE PARK MOON LIGHT B.V.
Orteliuslaan 891
3528 BE Utrecht

Betreft: Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 2 maart 2022

Locatie: Aulentistraat 15 t/m 65, Bridgemankade 3160 t/m 3300 en
Burnhamstraat 560 t/m 666 te Hoofddorp

Onderwerp: het realiseren van een gebouw met 150 appartementen met
gebouwde parkeervoorzieningen en maatschappelijke en commerciële
voorzieningen

Aanvraagnummer: OLO-6780667

Zaaknummer
11010220

Documentnummer
23468273

Uw kenmerk
628

Datum
4 oktober 2023

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 realiseren van een woongebouw met 150 appartementen met gebouwde parkeervoorziening en maatschappelijke- en commerciële dienstverlenende voorzieningen op de locatie Aulentistraat 15 t/m 65, Bridgemankade 3160 t/m 3300 en Burnhamstraat 560 t/m 666 te Hoofddorp.
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> (Gemeentebblad) en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 2 maart 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van MSOLUTIONS REAL ESTATE PROJECTS HYDE PARK MOON LIGHT B.V. voor het realiseren van een woongebouw met 150 appartementen met gebouwde parkeervoorziening en maatschappelijke- en commerciële dienstverlenende voorzieningen op de locatie Aulentistraat 15 t/m 65, Bridgemankade 3160 t/m 3300 en Burnhamstraat 560 t/m 666 te Hoofddorp.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- 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 2 maart 2022 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Wij hebben u op 24 mei 2022 in de gelegenheid gesteld om binnen 8 weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij ontvangen op 7 juli 2022.
- Op verschillende momenten is een verzoek gedaan om het project aan te passen. De laatste aanpassing regelt dat de encroachment-zone geen onderdeel is van de huidige aanvraag omgevingsvergunning.

Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van het vooroverleg, zoals in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

In het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro is de aanvraag verzonden aan:

- Hoogheemraadschap van Rijnland.

De volgende reactie is door ons ontvangen:

Met betrekking tot het project heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het project.

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 19 april 2023 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled 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.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Hoofddorp Centrum' en 'Parapluplan parkeerregels' gelden.

Hoofddorp Centrum

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming enkelbestemming 'Kantoor' volgens artikel 12 en 'Verkeer' volgens artikel 17. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor kantoren, wegen, woonstraten, fietspaden en voetpaden.

Het project is in strijd met artikel 12 en 17, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'. Het aangevraagde project ziet toe op het realiseren van 150 appartementen met gebouwde parkeervoorziening en maatschappelijk en/of commerciële voorzieningen. Het project is in strijd met de toegestane functies.

Parapluplan parkeerregels

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 plan is in strijd met artikel 3.2.1. van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'. Ten aanzien van de aangevraagde ontwikkeling zijn 100 parkeerplekken op eigen terrein

vereist. Er is een tekort van vier parkeerplekken op het eigen terrein. Het tekort van vier parkeerplekken zal worden opgelost in de openbare ruimte.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

Het project is op 25 januari 2023 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Haarlemmermeer. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van het welstandsbeleid 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020'. De commissie adviseert als volgt:

'Het plan is door de welstandscommissie eerder als collegiaal overleg beoordeeld. De aanvraag is ook door het Q-team bekeken en met de aanpassingen die er zijn geweest uiteindelijk positief beoordeeld.

Hoewel de commissie ten aanzien van de kwaliteit van de binnentuin een spanningsveld signaleert ten aanzien van volwaardige bomen en daglichttoetreding in de woningen, is het plantvak wel serieus gedetailleerd op een grotere boom, een verbetering. De commissie vraagt aandacht voor de collectieve beplanting en de vraag of de privéterrassen kunnen worden afgeschermd met schuttingen (onwenselijk) waardoor de binnentuin kwetsbaar is als aangenaam verblijfsgebied. Terrasomheiningen zijn niet onmogelijk maar er wordt op gestuurd dat wat collectief is ook collectief blijft en de behoefte om terrassen af te sluiten te ontmoedigen. De commissie acht de aanpassingen nog onvoldoende stevig ten aanzien van de encroachmentzone en de verplaatsbare bloempotten.

Aanhouden in afwachting van het addendum encroachmentzones en beeldmateriaal bij de schriftelijke toelichting.'

In overleg met het Q-team, welstandscommissie en de aanvrager is besloten deze aanvraag omgevingsvergunning zo aan te passen dat de encroachmentzone geen onderdeel uitmaakt van deze procedure. Waarna op 22 maart 2023 het project opnieuw ter beoordeling is voorgelegd aan de commissie:

Naar aanleiding van het verzoek van het Q-team en de proportionaliteit in de advisering zijn we bereid om het advies van het Q-team te volgen en positief te adviseren op de aanvraag.

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 4.31 (afdeling 4.5 buitenbergingen) van het Bouwbesluit 2012. De woningen zijn niet voorzien van niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte. U heeft een gelijkwaardige oplossing voorgesteld op basis van artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. De woningen zijn voorzien van een gemeenschappelijke bergruimte overeenkomstig uitgangspunten van de Amsterdamse Bouwbrief. Er is aangetoond dat de voorgestelde oplossingen gelijkwaardig is aan de functionele eis als bedoeld in artikel 4.30 van het Bouwbesluit 2012.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2019

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2019.

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport geen vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

Conclusie

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

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.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 12 (Kantoor) en artikel 17 (Verkeer), van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'. Het aangevraagde project ziet toe op het realiseren van 150 appartementen met gebouwde parkeervoorziening en maatschappelijk en/of commerciële voorzieningen. Het project is in strijd met de gebruiksbeeping van de genoemde bestemmingen. Daarnaast is het project in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', vier parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein worden opgelost. Het initiatief maakt gedeeltelijk aanspraak op parkeren in de openbare ruimte.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 12 en artikel 17 van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' en artikel 3 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' 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.

Wij kunnen afwijken van artikel 12 en artikel 17, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' en artikel 3 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Ruimtelijke overweging parkeren

Uit het geldende Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer zijn voor het projectgebied Hyde Park de kenmerken 'centrum', 'sterk stedelijk' en 'nabij treinstation en HOV-bus' van toepassing. Daarbinnen geldt per woningtype een eigen norm. De marktpartij heeft schriftelijk bevestigd deelauto's toe te passen. Daarmee kan een aftrek worden gehanteerd, gerelateerd aan het gemiddelde dat voor elke deelauto er vijf particuliere

auto's minder zijn.

In het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat bewonersparkeren plaats dient te vinden in of onder bouwblokken. Bezoekersparkeren vindt bij voorkeur plaats in twee centrale gebouwde parkeervoorzieningen. In beperkte mate is hiervoor ruimte op straat. Deze aanvraag heeft ook het bezoekersparkeren in de parkeergarage onder het eigen gebouw opgenomen. Het plan heeft een parkeergarage met ruimte voor 96 parkeerplaatsen, waarvan vier deelautoparkeerplaatsen. Bij de toets van de parkeerberekening bij de beoordeling van het voorlopig ontwerp van het gebouw, is beoordeeld dat wordt voldaan aan het gemeentelijk aan het parkeernormenbeleid.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning is echter het volgende geconstateerd. In de berekening is eerst het dubbelgebruik van parkeerplaatsen (bezoekers kunnen overdag parkeren op parkeerplekken van bewoners die weg zijn voor werk) verrekend en is daarna de aftrek voor het gebruik van deelauto's toegepast. Juist is echter om eerst de aftrek voor het gebruik van deelauto's toe te passen en daarna het dubbelgebruik te verrekenen. Bovendien is de aftrek voor vier deelauto's maximaal 16 parkeerplaatsen (elke deelauto vervangt maximaal vijf auto's, dus afname van vier parkeerplekken) terwijl is 16,8 toegepast. Dit betekent dat volgens het parkeerbeleid er 100 parkeerplaatsen nodig zijn. De in de aanvraag opgenomen 96 parkeerplaatsen zijn daarmee onvoldoende. Er zullen in Hyde Park (naar huidig ontwerp van de openbare buitenruimte) 124 parkeerplaatsen op straat beschikbaar zijn. Deze kunnen in de totaal ontwikkeling van Hyde Park worden verdeeld over de verschillende bouwblokken. Het verschil van vier parkeerplaatsen is daarmee op te lossen in de openbare ruimte.

In de parkeerberekening bij de aanvraag is rekening gehouden met een commerciële voorziening gebaseerd op een norm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m². Deze norm geldt voor kantoor zonder balie. Zou sprake zijn van een kantoorfunctie met balie, commerciële dienstverlening, een praktijkruimte (één behandelkamer) of horeca, dan ligt de parkeervraag hoger. Met de geringe omvang zou zo'n andere functie overdag geen extra parkeerdruk geven vanwege het dubbelgebruik dat dan mogelijk is. Maatgevend voor de zojuist genoemde 100 parkeerplaatsen is de zaterdagavond. Op andere werkdagen is de vraag 98 parkeerplaatsen. Een commerciële of maatschappelijk functie is mogelijk, mits deze geen parkeervraag heeft in de avond. Dit dient als voorwaarde opgenomen te worden in de vergunning. Met inachtneming van het bovenstaande voorziet de aanvraag in voldoende parkeerruimte, mits alle parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor zowel bewoners als bezoekers van woningen als bezoekers van de commerciële voorziening.

In de raadsnotie van 19 juli 2018 "Parkeernorm, 'de juiste parkeerder op de juiste plaats' wordt het college opgedragen als norm voor het parkeren in het stedenbouwkundigplan Hyde Park de CROW-bandbreedte "gemiddeld" als uitgangspunt na te streven. Daarop is door het college in een brief aan de raad (10 oktober 2018, kenmerk X.2018.08552) aangegeven dat het parkeren in het projectgebied zal worden gemonitord. Daarbij is aangegeven dat voordat het vierde blok in gebruik wordt genomen, het college de raad zal informeren over de ervaringen of voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit zal tijdig plaatsvinden. De monitoring gebeurt door bij de verkoop van de parkeerplekken in de blokken te meten hoe groot de vraag naar bewonersparkeerplekken is. Daarnaast zal er

aanvullend onderzoek bij de bewoners plaatsvinden. Mocht blijken dat er toch onvoldoende parkeerplekken zijn dan dienen ontwikkelaars aanvullende parkeerfaciliteiten binnen het plangebied te organiseren. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren in de nog te ontwikkelen blokken of in de centrale parkeerlocaties.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 3 oktober 2019 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 11 oktober 2022 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Er zijn bij raadsbesluit van 20 april 2023 (raadsvoorstelnummer 7398174) categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring niet is vereist. Daarin is onder andere opgenomen dat wanneer een aanvraag niet past in een vastgesteld stedenbouwkundig plan, een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist. In de ruimtelijke beoordeling is geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan het stedenbouwkundig plan. Daarom is geen definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Ten behoeve van dit besluit is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de grenswaarden vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai worden overschreden en dat hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen te worden vastgesteld.

Op 29 september 2023 hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder voor het project Hogere grenswaarden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

Er is sprake van een aangewezen gebouw. Het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening is voor deze aanvraag is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is ondertekend en daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Integriteit (artikel 2.20 van de Wabo in samenhang met artikel 3 van de Wet Bibob)

Op deze omgevingsvergunning is de Wet bevorderingen integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) van toepassing. In de Wet Bibob is een aanvullend toetsingskader gegeven. In verband met dat aanvullend toetsingskader, hebben wij u verzocht het Formulier Wet Bibob en Bouwactiviteiten in te vullen en samen met de gevraagde bijbehorende bescheiden bij ons in te leveren. De door u verstrekte gegevens en bescheiden zijn echter nog incompleet dan wel onvoldoende voor een zorgvuldige beoordeling in het kader van de Wet Bibob. Dit is gelegen in het feit dat een deel van de benodigde Bibob-gegevens en bescheiden nog niet overlegd kunnen worden.

In verband met de wettelijke termijn dient thans een besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning te worden genomen. De toetsing in het kader van de Wet Bibob is echter nog niet voltooid. Dientengevolge hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen onder het voorbehoud dat de nog ontbrekende Bibob-gegevens en bescheiden later worden ingediend en beoordeeld.

Voor de nader aan te leveren gegevens en bescheiden ingevolge de Wet Bibob en overige voorwaarden verwijzen wij naar de niet-openbare Bibob-bijlage. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit en zal separaat aan u worden verzonden.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 12 en artikel 17, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' en artikel 3 van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

De toepassing van de steenstrips ter goedkeuring voorleggen aan bevoegd gezag:

- Een onderbouwing en berekening van de toegepaste lijm voor de steenstrips aan de gevel. In de onderbouwing aangeven wat de belasting is op de gevel, wind, brand, eigen gewicht, opgelegde vervorming door krimp en temperatuur, stootbelasting, afmetingen van de elementen.
- Een risicoanalyse en een inspectieprotocol dienen op elkaar te zijn afgestemd. Hierin wordt o.a. duidelijk hoe de lijm beoordeeld op sterkte en veroudering, welke proefmethode worden er toegepast, wat zijn de verwerkingscondities en de omstandigheden van aanbrengen, zorgplicht t.a.v. inspectie.

- Kwaliteitsverklaring met een nationale status waarbij duidelijk is wat de levensduur is van de toegepaste lijm.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. De gegevens en bescheiden dienen uiterlijk 3 weken vóór de start uitvoering van het desbetreffende onderdeel aan ons te worden voorgelegd. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd

- Ventilatievoorzieningen (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in, of ten behoeve van, het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft. De hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie.
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Parkeren

- De (nog te bepalen) maatschappelijke of commerciële functie heeft geen parkeervraag voor de zaterdagavond;
- Faciliteren van het gebruik van vier deelauto's vanaf oplevering van het gebouw.

Bibob voorschrift

Gegevens en bescheiden zoals benoemd in de niet-openbare Bibob-bijlage.

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 besluit.

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

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 XXXX (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

Bibob-informatie

- Niet-openbare Bibob-bijlage.

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.
- Uitvoeringsvoorschriften.
- Nadere aanwijzingen/informatie.

Uitvoeringsvoorschriften

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (*artikel 1.16 Bouwbesluit 2012*)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012):
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (*artikel 1.23 Bouwbesluit 2012*)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen *(artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)*

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden *(artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)*

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Naar aanleiding van deze omgevingsvergunning zal er een toezichtzaak worden opgestart. Mededelingen met betrekking tot de uitvoering kunt u mailen naar de verantwoordelijke toezichthouder.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden *(Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)***Aansturingsartikel** *(artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)*

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving *(artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)*

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (*artikel 8.7 Bouwbesluit 2012*)

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofddopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Verplichtingen Wet bodembescherming

- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden op telefoonnummer [REDACTED].
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

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.