

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
[REDACTED]

www.odnzkg.nl

IVM Projectontwikkeling B.V.
Uiterweg 266
1431 AV AALSMEER

Betreft: Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 24 november 2022

Locatie: Jan van Gentstraat 54 A te Badhoevedorp

Onderwerp: het planologisch afwijken ten behoeve van het oprichten van zeven grondgebonden woningen

Aanvraagnummer: OLO-7421161

Zaaknummer
11684873

Documentnummer
27378464

Uw kenmerk
21545

Datum
27 november 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 afwijken ten behoeve van het oprichten van zeven grondgebonden woningen op de locatie Jan van Gentstraat 54 A te Badhoevedorp. 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.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 24 november 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van IVM Projectontwikkeling B.V. voor het planologisch afwijken ten behoeve van het oprichten van zeven grondgebonden woningen op de locatie Jan van Gentstraat 54 A te Badhoevedorp.

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 24 november 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:

- De oorspronkelijke aanvraag betrof het oprichten van een appartementengebouw. Op 6 juli 2023 is het project aangepast naar een aanvraag voor het oprichten van 7 grondgebonden woningen.

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 (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.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

Op 8 augustus 2024 hebben wij een zienswijze tegen het besluit ontvangen. De indiener van de zienswijze heeft op 12 november de zienswijze volledig ingetrokken. Tegen het besluit zijn er derhalve geen zienswijzen meer.

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 24 november 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 ja

Het project ligt in een gebied waar de volgende bestemmingsplannen van toepassing zijn:

- Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening;
- Badhoevedorp Lijnden-Oost;
- Parapluplan wonen;
- Parapluplan datacenters;
- Parapluplan parkeerregels – partiële herziening.

Bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost:

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Bedrijf-Garagebedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met de categorie 3.1'.

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten met op de locatie met de aanduiding 'bedrijf tot en met de categorie 3.1.' bedrijven behorende tot de bedrijfsactiviteit 3.1. zoals opgenomen in bij het bestemmingsplan opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 4 en artikel 5, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Het gebruik van de gronden ten behoeve van woningen is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Bedrijf-Garagebedrijf'. Binnen deze bestemmingen zijn geen woningen toegestaan.

Bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening:

In dit bestemmingsplan zijn een aantal locaties herzien. De herziening heeft geen betrekking op de locatie waar deze aanvraag op is gelegen.

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.

Bestemmingsplan Parapluplan datacenters:

Het project is gesitueerd op gronden waar bepalingen omtrent datacenters gelden.

Het project heeft geen betrekking op een datacenter en valt daarmee buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

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.

Er zijn 14 parkeerplaatsen benodigd. Het project voorziet in 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het project voldoet aan artikel 3.2.1 van het vigerend bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Het is mogelijk van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost' 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 4 en artikel 5, van de bepalingen van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Het volgende is overwogen:

Strijdigheid Omgevingsverordening NH2020:

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Er zijn geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

Luchthavenindelingsbesluit:

De projectlocatie ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit. Het Luchthavenindelingsbesluit vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Kwetsbare of geluidsgevoelige functie:

Woningen zijn een geluidsgevoelige functie. De aangeleverde akoestische rapportage is akkoord bevonden. Voorwaarde is dat de noordgevel van de naastgelegen hoekwoning als dove gevel wordt uitgevoerd.

Aangewezen monument:

Er is geen monument op deze locatie.

Beschermde stads- of dorpsgezicht:

Er is geen beschermd stads- of dorpsgezicht op deze locatie.

Omgevingsvisie

Er is geen strijd met de omgevingsvisie.

Ruimte voor ruimte

Niet van toepassing.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is niet van toepassing. Het woningbouwplan ligt buiten alle risicozones.

Verkeer

In de beoogde situatie worden er 7 woningen gerealiseerd, dit betekent een verkeersbeweging van 49,7 per etmaal. Deze toename van de verkeersgeneratie kan opgevangen worden met de huidige ontsluiting. Het aspect verkeer veroorzaakt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

De parkeernorm voor tussenwoningen is 2,2 pp per woning op deze locatie. Voor 7 woningen zijn in totaal 14 parkeerplaatsen nodig uitgaande van dubbelgebruik van bewoners en bezoekers. Er zijn 16 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is akkoord.

Luchtkwaliteit

De beoogde woningen liggen op 775 meter afstand tot Rijksweg A4 met een verkeersintensiteit 430 motorvoertuigen per etmaal. Dit vormt voor de luchtkwaliteit geen probleem. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Water

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. De ondergrens voor watercompensatie ligt bij 500 m². Als gevolg van de beoogde ontwikkeling treedt er geen verdere verharding op, eerder een afname. Extra watercompensatie is daarmee niet vereist.

Flora en Fauna

De conclusies in de ecologische quickscan zijn navolgbaar en (goeddeels) ook onderbouwd met foto's. Met name het ontbreken van wegkruipmogelijkheden/ toegang tot de spouw achter de aanwezige boeiden. De QuickScan is positief beoordeeld.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

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

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Vormvrije m.e.r.

Niet van toepassing.

Ruimtelijk Advies

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Badhoevedorp nabij de Ringvaart. In dit deel van de Jan van Gentstraat is al een mix van wonen en werken te zien. De beoogde zeven grondgebonden woningen sluiten goed aan bij de omliggende woonbebouwing en voorzien in een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Gelet op bovenstaande wordt een positief ruimtelijk advies gegeven voor de bouw van zeven grondgebonden bedrijfswoningen op het perceel Jan van Gentstraat 54 te Badhoevedorp.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

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. 18 juni 2024 met kenmerk 11063621 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 4 en artikel 5, van de bepalingen het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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.

Hemelwaterafvoer: In de onderbouwing staat aangegeven dat hemelwater afgevoerd zou worden naar lokale watergangen. Dat is op deze locatie niet mogelijk. Hemelwater zal

afgevoerd moeten worden via de riolering. Dit verzoek kan worden ingediend bij de gemeente door een e-mail te sturen naar: [REDACTED]@haarlemmermeer.nl
Bij de verdere uitwerking voor de aanvraag voor de Wabo-activiteit bouw dient dit in de stukken verder uitgewerkt te worden.