

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Caransa Groep B.V.
Postbus 75196
1070 AD AMSTERDAM

Betreft: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
11765440

Datum aanvraag: 3 mei 2017

Documentnummer
27277986

Locatie: Sloterweg 22 te Badhoevedorp

Onderwerp: het transformeren van een kantoorgebouw tot 24 appartementen

Datum
2 oktober 2024

Aanvraagnummer: OLO-2884091

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het transformeren van een kantoorgebouw naar een woongebouw met 24 appartementen en een parkeergarage op de locatie Sloterweg 22 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.officiëlebekendmakingen.nl> (Gemeentebld) en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 3 mei 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van de Amsterdamsche Vastgoed Combinatie B.V., voor het transformeren van een kantoorgebouw naar een woongebouw van 29 appartementen op de locatie Sloterweg 22 te Badhoevedorp.

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

Inleiding

Naar aanleiding van bovengenoemde aanvraag is op 24 december 2020 een omgevingsvergunning verleend. Hiertegen is beroep ingesteld. Bij uitspraak van 19 juli 2022 is het beroep gegrond verklaard en is het college opgedragen om opnieuw op de aanvraag te beslissen met inachtneming van de uitspraak. Deze uitspraak is bijgevoegd als bijlage bij deze omgevingsvergunning.

Tegen deze uitspraak heeft het college op 23 augustus 2022, hoger beroep ingediend bij de Raad van State. Dit hoger beroep is nog in behandeling.

Hieronder beschrijven wij het vervolgtraject.

In bovengenoemde uitspraak is het beroep gegrond verklaard ten aanzien van twee aspecten:

- Omissie om de afwijking ten behoeve van de overschrijding van de bouwhoogte expliciet in de omgevingsvergunning op te nemen;
- Motiveringsgebrek t.a.v. het parkeren.

Met het oog op een finale geschillen beslechting heeft de rechtbank in de uitspraak een oordeel gegeven over de overige volgende aspecten in relatie met een goede ruimtelijke ordening:

- afwijking van de bouwhoogte, ten behoeve van de vierde bouwlaag;
- noodzaak van deze woningen in relatie tot de ladder van duurzame verstedelijking;
- Geen onevenredige benadeling van de omliggende percelen vanwege de bezonning.

Tenslotte heeft de rechtbank geoordeeld dat er volstaan kan worden met het instemmende advies van welstand.

De overwegingen van deze uitspraken worden in deze omgevingsvergunning gevolgd. Er zijn geen wijzigingen aangebracht die daar betrekking op hebben.

Onderhavige omgevingsvergunning heeft inhoudelijk betrekking op de twee aspecten die aanleiding zijn geweest voor het gegrond verklaren van het beroep tegen de eerdere verleende vergunning: het parkeren en het expliciet opnemen van benodigde afwijking van de bouwhoogte.

Het besluit op uw gewijzigde aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

Op 17 mei 2024 hebben wij een gewijzigde aanvraag ontvangen.

Deze wijziging bestond – in het kort - uit het gewijzigd uitvoeren van de terreininrichting, de locatie van het trottoir en van de parkeerplaatsen teneinde de verkeersveiligheid te bevorderen. Tevens het aantal appartementen gewijzigd van 26 appartementen naar 24 appartementen.

Het aangepaste project is op verschillende momenten voor advies aan de Werkgroep Ruimtelijke Advisering van de gemeente Haarlemmermeer (Wra) gezonden, en daarop aangepast.

Op 17 juni 2024 heeft de Wra een definitief advies uitgebracht. Dit advies is positief onder voorwaarden dat de parkeerplaatsen aan de Sloterweg gepaard gaan met het helen van een bomenrij en het vergroenen van de Sloterweg. Tevens is er geadviseerd dat de parkeerplaatsen aan de Pelikaanstraat onderbroken moeten worden door bomen.

Op 5 september 2024 hebben wij de laatste versie van de aanvraag en de daarbij behorende ruimtelijk onderbouwing ontvangen en getoetst. Deze is akkoord bevonden.

Op 30 juni 2023 is de tenaamstelling van de aanvraag gewijzigd naar Caransa Groep B.V.

Het besluit op de onderhavige aanvraag is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

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 (PM) 2024 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkg.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

(PM)

Van deze gelegenheid is wel/niet 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 3 mei 2017. 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 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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Badhoevedorp Lijnden-Oost', 'Parapluplan parkeerregels', 'Parapluplan datacenters', 'Parapluplan wonen' en 'Parapluplan parkeerregels - partiële herziening', gelden.

Badhoevedorp Lijnden-Oost:

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd – 2' ex artikel 15 van de planregels. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijk. Woningen zijn in strijd met de doeleindenomschrijving van de onderliggende bestemming. Voorts dienen op grond van artikel 15.2.1, sub a, gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De balkons zijn gesitueerd buiten het bouwvlak. Tevens geldt er op grond van artikel 15.2.1, sub b, een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze maximale bouwhoogte wordt overschreden met 4.42 meter.

Het project is in strijd met artikel 15.1, artikel 15.2.1 sub a, en artikel 15.2.1 sub b, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

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.

Parapluplan parkeerregels:

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, krachtens artikel 3.2.1, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet 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 de gemeente Haarlemmermeer.

Het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (zie alinea 'parkeren' bij de ruimtelijke afweging). Het project is niet in strijd met het parapluplan.

Het project is verder ook niet in strijd met de overige ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2024

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2024.

Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij geen vermoeden dat er 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 Wabo is daarom niet aan de orde.

Welstand

Het project is op 24 januari 2018 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Haarlemmermeer. De Commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota Haarlemmermeer 2013. De Commissie adviseert als volgt:

De aanvrager heeft omwille van bezwaren van de burens de zuidwestgevel vormgeven zoals nu voorligt. Dat wil zeggen dat de kozijnen van vloer tot plafond lopen maar aan de buitenzijde worden afgedekt met melkglazen glaspaneel tot 1700 millimeter hoogte. Vier balkons op de hoeken komen te vervallen. Hier worden de kozijnen ingevuld met melkglas. De commissie heeft het project getoetst aan de criteria in de welstandsnota. De commissie verwondert zich enigszins over de invulling van zuidwestgevel maar ziet geen dusdanige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte. Zij gaat akkoord met het hele plan.

De wijzigingen die naderhand op het project zijn aangebracht hebben geen betrekking op welstandelijke aspecten. Het project hoeft derhalve niet opnieuw aan de commissie te worden voorgelegd.

Wij nemen het advies van De Commissie over.
Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfunctie:

- Woonfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikelen 2.115 (Veiligheidsroute) en 2.117 (inrichting van de vluchtroute) van het Bouwbesluit 2012. U heeft een gelijkwaardige oplossing voorgesteld op basis van artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Er is aangetoond dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis als bedoeld in artikel 2.115 en 2.117 is van het Bouwbesluit 2012.

Het gemeenschappelijk trappenhuis wordt uitgevoerd als een extra beschermde vluchtroute. In het centrale trappenhuis wordt een overdrukinstallatie conform de NEN-EN 12.101-6 en NPR6095-1:2012 toegepast.

Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardige oplossing.

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.

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

Bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost'

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd – 2', ex artikel 15 van de planregels. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijk. Woningen zijn hier niet toegestaan.

Verder dienen op grond van artikel 15.2.1, sub a gebouwen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De geplande balkons zijn gesitueerd buiten het bouwvlak. Tevens geldt er op grond van artikel 15.2.1, sub b, een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze maximale bouwhoogte wordt overschreden met 4.42 meter.

Het project is derhalve in strijd met artikel 15.1, artikel 15.2.1 sub a, en artikel 15.2.1, sub b, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 15 van de planregels 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).

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend, 'Ruimtelijke onderbouwing, Sloterweg 22, Badhoevedorp' versie d.d. 6 september 2024.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Het project is hiermee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van artikel 15 (15.1, 15.2.1 sub a, en 15.2.1, sub b) van de planregels van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

Planologie en water

Akkoord.

Cultuurhistorie

Herstel van het lint door het continueren van de bomenrij en de groenvakken is in het voorliggende plan niet doorgevoerd. Het steenachtige beeld ten noorden is geen excuus voor een 'opmaat' hiernaar door halverwege een bouwblok het voetpad te laten verspringen en alles te verharderen en zelfs de groene bakken te laten vervallen. Langsparkeren is op zich geen probleem (komt elders veel voor) maar wel afgewisseld met groene blokken.

Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verlenen van deze vergunning. Bedrijven- en milieuzonering.

Geluid

We kunnen voor dit plan afwijken van wat geëist wordt in de randvoorwaarden, in dit geval kan het eigenlijk niet anders worden opgelost. Wij verwijzen naar het besluit hogere waarde d.d.

Verkeer

Eerder al akkoord.

Ecologie

Akkoord

Landschap

De voortuin en halfverharde parkeerplaatsen zijn akkoord.

De parkeerplaatsen langs de Pelikaanstraat zijn niet akkoord. Deze rij aan parkeerplaatsen moet onderbroken worden, met ruimte voor bomen. Langsparkeren aan de Sloterweg nog altijd niet gewenst. Dit is denkbaar als dit gebeurt met doortrekken van de bomenrij met struiken die nu ten zuiden van de kavel stopt. Daartussen is dan ruimte voor 2x 1 parkeerplaats. Het trottoir kan doorgetrokken worden tussen de bomenrij en de voortuin. Het laatste inrichtingsplan voldoet hieraan, zie onder 'stedenbouw'.

Stedenbouw

In eerder advies is aangegeven dat het parkeren langs de Sloterweg niet akkoord is. Er worden nu parkeerplekken ingetekend in parkeerhavens van maximaal 2 parkeerplekken. Dit sluit redelijk aan bij het heersende beeld van het polderlint. Er is echter nog niet voldoende aandacht voor de groene inpassing van deze zone. Parkeerplaatsen aan de Sloterweg moeten gepaard gaan met het helen van de bomenrij en het vergoeden van de Sloterweg.

Ten slotte graag aandacht voor het beeld dat ontstaat langs de Pelikaanstraat. Het betreft nu een lange rij haaks parkeren zonder bomen.

Aansluitend na het ontvangen van het verslag, hebben de adviseurs van landschap en stedenbouw op 23 juli 2024 nog het volgende geadviseerd:

Er is opnieuw door de adviseurs naar gekeken en daar is het volgende uitgekomen: 'in acht nemend wat er al toegezegd is, er is een hoop verbeterd, het laatste kritieke punt is de kwaliteit van de Sloterweg als lint en als bomenlaan.

Langsparkeren is de Sloterweg niet vreemd aan deze kant, dit gebeurt bij de woningen ernaast ook aan dezelfde kant van de straat. De vraag is dan om deze op dezelfde manier vorm te geven, door gebruik te maken van een beplantingsvak met een boom (Plataan). Deze kant van de laan is onregelmatig wat betreft ritme, dus het staat ontwikkelaar vrij om te schuiven met de 4 parkeervakken als de boom niet pal voor de voordeur gewenst is vanuit hun kant (3+1 of 1+3 i.p.v. 2+2)'.

Naar aanleiding van dit laatste advies heeft de aanvrager een aangepaste inrichtingstekening ingediend met de tekeningnaam 'SLOTERWEG PLANTING SCHEME' en wijzigingsdatum 5 september 2024. De gewijzigde tekening hebben wij getoetst aan bovenvermelde voorwaarden en akkoord bevonden.

Parkeren

Het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de hernieuwde aanvraag, is een parkeeronderzoek ingediend:

'Parkeerbalans Sloterweg 22, Badhoevedorp – gewijzigde aanvraag, d.d. 24 april 2024.

(het parkeeronderzoek is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van deze omgevingsvergunning).

Voor het onderhavige project geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers (koop, etage, duur).

De parkeervraag in de toekomstige situatie is 55,2 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie liggen binnen de projectgrens 27 parkeerplaatsen, waarvan 24 privé. Van de 3 parkeerplaatsen aan de Pelikaanstraat bestempelt de gemeente Haarlemmermeer 2 parkeerplaatsen als 'openbaar toegankelijk'. Conform het gemeentelijk beleid dienen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gecompenseerd te worden. De derde parkeerplaats betrof een algemene gehandicaptenparkeerplaatsen. Deze hoeft niet gecompenseerd te worden

Het toekomstig parkeeraanbod bij de ontwikkeling bedraagt 56 parkeerplaatsen

- 24 parkeerplaatsen gepositioneerd op het achtergelegen parkeerterrein,
- 15 parkeerplaatsen in de ondergelegen kelder, deze parkeerplaatsen zijn exclusief voor bewoners. In de parkeerkelder liggen 4 x 2 parkeerplaatsen achter elkaar. Conform het Handboek geldt dat deze parkeerplaatsen in de parkeerbalans meetellen als 4 x 1 parkeerplaats.
- 13 parkeerplaatsen langs de Pelikaanstraat. Deze 13 parkeerplaatsen omvatten ook de compensatie van de huidige 2 parkeerplaatsen aan de Pelikaanstraat.
- 4 parkeerplaatsen langs de Sloterweg.

Bovenstaande betekent dat ten behoeve van de nieuwe appartementen 50 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aanbod betreft weliswaar 56 parkeerplaatsen, maar daar dienen 4 parkeerplaatsen van te worden afgetrokken vanwege de correctiefactor uit het Handboek en de compensatie van de 2 huidige parkeerplaatsen aan de Pelikaanstraat.

VVGB

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 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Onder beslispoint 3, in samenhang met artikel 3.1 van de bijlage is voor transformatie van een bestaand gebouw naar minder dan 75 woningen geen verklaring van bedenkingen meer nodig in de kern Badhoevedorp. Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is voor het onderhavige project niet vereist.

Voor het verhaal van kosten dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten of een exploitatieplan te worden opgesteld. Op 3 april 2018 heeft gemeente Haarlemmermeer besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer. De bankgarantie is op 6 juni 2018 afgegeven.

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.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 15.1, artikel 15.2.1, sub a, en artikel 15.2.1, sub b, van de planregels van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost';
- 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.

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

De grond rondom het gebouw is puinhoudend en daardoor asbestverdacht. Er is geen asbestonderzoek uitgevoerd. Drie weken voor ontgraven van de grond dient een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5707 rondom het gebouw naar asbest in de grond worden overlegd aan het bevoegd gezag.

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.

Ondertekening

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend.

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 1400 (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.
- Uitvoeringsvoorschriften;
- Nadere aanwijzingen/informatie.

Uitvoeringsvoorschriften

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.

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.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (*artikel 8.8 Bouwbesluit 2012*)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooppafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en slooppafval (*artikel 8.9 Bouwbesluit 2012*)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooppafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en slooppafval (*artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012*)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- slooppafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;

- i. armaturen;
- j. gasontladingslampen.
- 2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
- 3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
- 4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
- 5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet een melding gedaan worden op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u een melding via de website loket.odnzkg.nl, door het invullen van het webformulier "een BUS-melding indienen" of "startmelding bodemsanering".

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Verplichtingen Wet bodembescherming

U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de NEN 5740, inclusief een historisch onderzoek (archiefonderzoek). Bij het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen ingevolge de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. In de meeste gevallen moet een bodemonderzoek bij de vergunningaanvraag voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden bijgevoegd.

Ook als u niet in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht bent om een bodemonderzoek in te dienen, bent u wel verplicht u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem gaat uitvoeren. De bepalingen van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit gelden dan namelijk ook.

Indien zich puin op of in de bodem bevindt, of het bouwwerk voor de sloop asbesthoudend materiaal bevat, moet ook onderzoek naar asbest in de bodem worden gedaan. Ook voor (half)verhardingslagen wordt dit aanbevolen.

Meer informatie vindt u op www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Bodemsanering. Op de website www.voordatubegintmetbodemsaneren.nl kunt u informatie vinden over andere werkzaamheden en regels die bij een eventuele bodemsanering komen kijken en bij welke overheid die informatie kan worden verkregen. U kunt ook contact opnemen met Team Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, via loket.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

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.