

Burgemeester en wethouders
van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 26 oktober 2010
ontvangen aanvraag van

IK van Luling
Stommeerweg 72 h
1431EX AALSMEER

Omgevingsvergunning

voor een omgevingsvergunning voor het realiseren een appartementengebouw voor 30 appartementen met in totaal 42 parkeerplaatsen. De aanvraag gaat over de locatie Hoofdweg 852-854 te HOOFFDORP.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2010-0018986.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning is verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- **Het bouwen van een bouwwerk**
- **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (uitgebreide procedure). De uitgebreide procedure is van toepassing, omdat sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Nog in te dienen gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren volgende gegevens, welke uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend (artikel 2.7 Mor):

- constructieve berekeningen, tekeningen en rapporten met betrekking tot de sterkte, stabiliteit en uiterste grenstoestand van het bouwwerk;
- gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de toegepaste installaties.

Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens door de gemeente Haarlemmermeer zijn goedgekeurd.

OVERWEGINGEN

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gevraagde activiteit 'het maken van een uitweg' valt buiten deze vergunning, omdat de in- en uitrit bestaand is, de tekening is hierop aangepast.

Het bouwen van een bouwwerk

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 27 april 2011;
- dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit en de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- er een weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:10 Wabo, eerste lid, onder sub a tot en met e;
- dat hiervoor een procedure is gevolgd (zie kopje "planologisch strijdig gebruik");

Planologisch strijdig gebruik

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch Zuidwest', omdat woningbouw niet past binnen deze bestemming en de maximaal toegestane bouwhoogte van 16 meter wordt overschreden;
- in het bestemmingsplan geen regels opgenomen zijn om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
- de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd;
- een ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op het volgende ruimtelijke advies:

Voorafgaand aan het indienen van deze aanvraag heeft het college op 16 december 2008 een besluit genomen om in principe mee te werken aan een herontwikkeling tot van deze onbebouwde gronden tot woningbouw.

Toetsing bouwplan aan collegebesluit 16 december 2008

Bij het verlenen van medewerking op 16 december 2008 heeft ons college voorwaarden gesteld:

(begin citaat)

- a. *Voor de uitwerking van het initiatief zal de invulling van de locatie in een breder perspectief moeten worden gezien. Hierbij zal de aandacht met name gericht moeten zijn op het maken van een ontwerp dat recht doet aan het beeldbepalende karakter van de locatie en het realiseren van een passende aansluiting op de naastgelegen én de achterliggende bebouwing;*
- b. *parkeren moet geheel op eigen terrein en conform de gemeentelijke normering gerealiseerd worden;*
- c. *in ieder geval 40% van de te realiseren woningen moet vallen binnen het goedkope en betaalbare segment.*

(einde citaat)

Over c. heeft afzonderlijke besluitvorming plaatsgevonden. Over b. is te stellen dat op eigen terrein een parkeeroplossing is gevonden. De stedenbouwkundige beoordeling (punt a.), staat direct hierna.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het transformeren van bestaande kantoorgebouwen naar woningen is een van de doelstellingen uit onze Woonvisie 2008-2011.

Het geplande appartementengebouw bestaat uit twee vierkante blokken, die in geringe mate in elkaar zijn geschoven. Het noordelijke vierkant staat langs de Hoofdweg in lijn met de kantoorvilla's. Dit deel sluit in hoogte, massa en rooilijn aan op de drie bestaande kantoorvilla's. Het andere deel van het gebouw ligt meer naar achteren als verbindend element naar de aldaar gesitueerde woontorentjes langs de Jadelaan. Door dit bouwdeel uit te voeren in acht lagen, onderscheidt het zich van de bestaande bebouwing van de Jadelaan en vormt het een accent aan het kruispunt Jadelaan/Hoofdweg Oostzijde. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw komen uit het zicht van de Hoofdweg, vergelijkbaar met de bestaande situatie achter de kantoorvilla's.

- de aanvraag getoetst is aan de regelgeving met betrekking tot bodem, cultuurhistorie/archeologie, externe veiligheid, flora & fauna, Luchthavenindelingsbesluit, luchtkwaliteit en watercompensatie. Deze onderdelen vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor deze overschrijding is een hogere grenswaardenprocedure gevolg. Die heeft geleid tot ons besluit van 25 augustus 2011 tot vaststelling van hogere waarden.
- de gewenste activiteit valt onder categorie 1b van gevallen waarvoor de

- gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is, zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- dat de aanvraag valt in een categorie waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. De beslissing op de aanvraag dient op grond van artikel 3.5 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht te worden aangehouden tot er een exploitatieplan voor dit perceel is vastgesteld;
 - op 6 juli 2011 is er een anterieure overeenkomst gesloten en is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verzekerd. De aanhouding is daarmee doorbroken;
 - gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Terinzagelegging

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Tussen 17 juni 2011 en 29 juli 2011 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Terzijde zij hier vermeld dat, op 16 juni 2011, ook de procedure is gestart die geleid heeft tot de vaststelling van hogere waarden in verband met wegverkeerslawai.

Zienswijzen

Tijdens de periode van ter visie legging zijn zienswijzen naar voren gebracht door:

- De Koning Vergouwen advocaten, J. G. M. de Koning, Sophialaan 33, 1075 BL Amsterdam, namens ONX architecten BV, Hoofdweg 848 b/c, 2132 MC Hoofddorp, per brief d.d. 28 juni 2011 ter 'bevestiging' van de brief van 25 mei 2011 en aangevuld per brief d.d. 28 juli 2011;
- T. J. F. van Schaik, Hoofdweg 846, 2132 MC Hoofddorp, per fax van 26 juli 2011

Afweging zienswijzen naar aanleiding van tervisielgging ontwerpbesluit

De zienswijze van ONX bevat de volgende elementen.

1. Het plan is in strijd met eerder vastgesteld beleid en het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
2. Het plan vormt een verstoring van het zorgvuldig ontworpen ensemble van 5 kantoorvilla's waardoor het auteursrecht van de architect van de kantoorvilla's wordt geschonden.
3. Het bouwplan kent, in vergelijking tot de kantoorvilla's, een schrale architectuur, waardoor de kwaliteit van het ensemble negatief wordt beïnvloed.
4. Er wordt onterecht uitgegaan van een locatiebestemmingsplan.
5. In tegenstelling tot wat beweerd wordt zijn de parkeerplaatsen duidelijk zichtbaar vanaf de Hoofdvaart.

Wij merken over deze zienswijze het volgende op:

ad 1. De Hoofdvaartvisie ging vooraf aan de vaststelling van het geldende bestemmingsplan ter plaatse. In het algemeen wordt een ruimtelijke visie vaak benut als uitgangspunt voor het juridificeren daarvan in de vorm van een bestemmingsplan. In dit geval heeft de gemeente er geen behoefte aan gehad in het bestemmingsplan toelichtende tekst te wijden aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Impliciet zijn die verwerkt in het plan. De Hoofdvaartvisie heeft geen betekenis, geen werking, meer voor locaties waarvoor nadien een bestemmingsplan gemaakt is en onherroepelijk is geworden. Dat laatste is hier het geval. De referentie voor beoordeling van het bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan en later sectoraal beleid, zoals de vermelde Woonvisie.

Secundair stellen wij, dat, indien men denkt aan de Hoofdvaartvisie nog zelfstandige betekenis te kunnen toekennen, de visie onvoldoende concreet is om rechtstreeks bruikbaar te zijn als toetsingsinstrument, en indien men wel een rechtstreekse bruikbaarheid aanwezig zou achten, dat er onvoldoende zwaarwegende belangen mee gemoeid zijn eraan vast te houden ten opzichte van de belangen die zijn gemoeid met het verlenen van de vergunning. Ter gelegenheid van het ontwerpbesluit is in de tekst daarvan een stedenbouwkundige motivering opgenomen. Wij vinden dat de inzichten die de zienswijze-indiener naar voren heeft gebracht, minder zwaarwegend zijn dan de vermelde motivering en die op de overige eerder besproken aspecten.

Op grond van de opmerkingen in de zienswijze over diverse in het ontwerpbesluit vermelde maten zijn de juiste maten van het bouwplan te zien in het bij het besluit behorende gewaarmerkte tekeningen.

ad 2. De gemachtigde van ONX geeft aan dat ONX architecten het auteursrecht van het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp van het ensemble van de vijf kantoorvilla's heeft. Zij beschouwt het plan dan ook als een inbreuk op haar auteursrecht.

Of sprake is van een inbreuk op het auteursrecht dient, als zijnde een privaatrechtelijke aangelegenheid, buiten de beoordeling van een omgevingsvergunning te blijven. Primair nemen wij dan ook de hierover gemaakte opmerkingen voor kennisgeving aan.

Daarom is het strikt genomen buiten deze orde, dat wij er nog het volgende over opmerken. Het lijkt ons sterk de vraag of sprake is van een inbreuk, nu het gaat om het niet gebruikmaken van het 'werk' waarvan ONX stelt het auteursrecht hebben. Daarom is naar ons huidige inzicht geen sprake van een evidente onmogelijkheid de gevraagde vergunning wat betreft dit aspect uit te voeren. Er vloeit niet uit voort dat de omgevingsvergunning zou behoren te worden geweigerd.

Er is geen sprake van een dwingend voorgeschreven architectonisch ontwerp. De aanvraag betreft een andersoortig plan dan de oorspronkelijke kantoorvilla's. Wat ons betreft, heeft het voorliggende plan voldoende ruimtelijke kwaliteit, mede door de wijze waarop de aansluiting op de zijburen en achterburen gestalte heeft gekregen.

ad 3. De beoordeling van de architectuur van het plan is aan de welstandscommissie. Deze commissie heeft ons van een positief advies voorzien, zij is van oordeel dat het plan aan redelijke eisen van welstand voldoet. Volgens vaste jurisprudentie mag het college in beginsel afgaan op het door de deskundige uitgebrachte advies. Dit is slechts anders als geconstateerd wordt dat het advies onzorgvuldig tot stand gekomen is of dat daaraan anderszins gebreken kleven. Hiervan is in onderhavige geval geen sprake. Wij zien geen reden af te wijken van het advies.

ad 4. In de brief van 28 juli 2011 wordt gerefereerd aan de onderbouwing-met-bijlagen die de aanvrager heeft verzorgd en die mee ter visie heeft gelegen ten aanzien van de vermelding dat het nu gaat om een locatiebestemmingsplan.

Intussen hebben wij ervan afgezien nu een bestemmingsplan voor de betreffende gronden op zichzelf te maken. De initiatiefnemer heeft intussen gekozen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en die route heeft nu geleid tot deze omgevingsvergunning. Daarom is toetsing aan de criteria omtrent het maken van een locatiebestemmingsplan niet (meer) aan de orde.

ad 5. Aangaande de positie van de parkeerplaatsen merken wij op dat die zo min mogelijk in het zicht komen vanaf de Hoofdweg, enerzijds door ze onder te brengen op het kelderniveau en dat is voor een gedeelte aan de achterzijde van de geprojecteerde bebouwing en voor een gedeelte benedenaan het talud van de Hoofdweg-berm.

de zienswijze van de heer Van Schaik

De heer Van Schaik vermeldt mede-eigenaar en huurder te zijn van Hoofdweg 846.

Hij vindt het plan "een dusdanige aantasting, dat het karakter en de uitstraling van onze luxe kantoorvilla compleet om zeep wordt geholpen." Hij concretiseert dit in een aantal bezwaarpunten. Evenals in de zienswijze die namens ONX is ingediend, gaat het over positie, omvang, vorm en dergelijke van het plan. Deze elementen zijn hiervoor besproken. Daarom verwijzen wij ten deze naar vorenstaande tekst. De heer Van Schaik denkt voorts dat zijn uitzicht vanuit zijn glazen erkers danig zal verslechteren.

Wij merken over deze zienswijze het volgende op:

Er staan twee kantoorvilla's tussen de zijne en het perceel van het bouwplan. De beoogde nieuwe bebouwing komt op een afstand van ruim 90 meter. Van Schaiks uitzicht op het noordelijke bouwdeel zal nagenoeg nihil zijn, dat gaat schuil achter de kantoorvilla's Hoofdweg 848 en 850. Het bouwdeel dat tot achter de achtergevels van de kantoorvilla's komt, komt op een afstand van ongeveer 105 meter van Van Schaiks gevel. In horizontaal opzicht levert dat een uitzichtvermindering op van maximaal 6 graden. Datzelfde geldt voor de verticale uitzichtvermindering, waarvan sprake is door de hoogte van dit zuidelijke bouwdeel. Gelet op de verhouding tussen de afstand en de uitzichtverminderingshoek vinden wij sprake van een zeer marginale uitzichtvermindering, die daarom niet veel gewicht in de beoordelingsschaal legt.

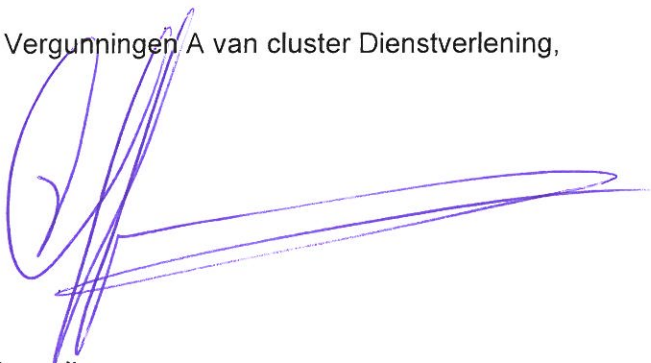
Ingaande op Van Schaiks vrees voor daling van de waarde van zijn pand en de aantrekkelijkheid voor huidige en toekomstige huurders merken wij op dat wij geen reden hebben om die vrees te delen. Voorts wordt de waardevermindering niet verder onderbouwd met een objectief oordeel van een terzake deskundige.

Al met al hebben wij in de zienswijzen geen redenen gevonden de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Daarom heeft deze afweging mede geleid tot verlening van de vergunning.

Hoofddorp,
verzonden, 26 augustus 2011

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de gemeentesecretaris,
voor deze,
de teammanager Vergunningen A van cluster Dienstverlening,

J. Offerman



Bijlage:

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen nr. 1 t/m 24
- gewaarmerkte bijlagen A t/m F
- start- en gereedmelding

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na publicatie (1 september 2011) beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt – met DigiD – ook digitaal beroep indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er spoedeisend belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Een voorlopige voorziening kunt u – met DigiD – ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, onder nummer 2010-0018986 voor het project aan de Hoofdweg 850 te Hoofddorp

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- Op het bouwterrein moeten aanwezig zijn: de omgevingsvergunning, andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan. Op verzoek moeten deze stukken aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (Bouwverordening artikel 4.2);
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens wij het peil hebben aangegeven en de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met de cluster Handhaving en Toezicht, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, tel 0900- 1852 (Bouwverordening artikel 4.4);
- Ten minste twee dagen van te voren stelt u de cluster Handhaving en Toezicht in kennis van Bouwverordening artikel 4.5):
 - de aanvang van de werkzaamheden;
 - de aanvang van het inbrengen van funderingspalen;
 - de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden.
 - de aanvang van het storten van beton (minimaal één dag van te voren).
- Voor het bouwen moeten de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de weggebruikers en naburige bouwwerken en hun gebruikers (Bouwverordening artikel 4.8 tot en met 4.10)
- U stelt de cluster Handhaving en Toezicht in kennis van het gereedkomen van (Bouwverordening artikel 4.12):
 - huisaansluiting van de riolering en leidingdoorvoeren beneden straatpeil;
 - thermische isolatie in de spouw van wanden en andere besloten constructies;Zonder toestemming van de cluster Handhaving en Toezicht mogen deze bouwonderdelen niet aan het oog worden onttrokken;
- Het bouwwerk mag pas in gebruik wordt genomen of gegeven nadat dit is gemeld bij de cluster handhaving en Toezicht (Bouwverordening artikel 4.14);