

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Minerva Projectontwikkeling I B.V.
Minervalaan 28
1077 NZ Amsterdam

Betreft: besluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
10332832

Datum aanvraag: 18 mei 2021
Locatie: Gemeente Haarlemmermeer, sectie AL,
perceelnummer 2785 (hoofddorp)
Onderwerp: Scotch&Soda Warehouse, De President
Aanvraagnummer: OLO-6090537

Documentnummer
20843038

Uw kenmerk

Datum
13 december 2021

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor een wijziging op de eerder verleende omgevingsvergunning van Scotch&Soda Warehouse De President (olo-nr.: 5688217, z10023647, d.d. 16 april 2021), gelegen op de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, perceelnummer 2785 (hoofddorp). De wijziging ziet toe op het verminderen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen zoals vergund.
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.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 18 mei 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Minerva Projectontwikkeling I B.V. voor een wijziging op de eerder verleende omgevingsvergunning van Scotch&Soda Warehouse De President (olo-nr.: 5688217, z10023647, d.d. 16 april 2021), gelegen op de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, perceelnummer 2785 (hoofddorp). De wijziging ziet toe op het verminderen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen zoals vergund.

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 18 mei 2021 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:

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 21 oktober 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebld), 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

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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 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.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Hoofddorp De President 1e herziening', 'Parapluplan parkeerregels' en 'Parapluplan datacenters' gelden.

Hoofddorp De President 1e herziening

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3) met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 3.2 en 4.1 met inbegrip van handel in vervoer- en transportmiddelen met daarbij behorende parkeervoorzieningen, kantoren en verhardingen.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Parapluplan datacenters

Het project betreft geen datacenter en voldoet daarmee aan het 'Parapluplan datacenters'.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'

Ingevolge artikel 3.2, 'parkeren, stallen, laden, lossen' geldt, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 Haarlemmermeer.

In de verleende omgevingsvergunning (olo-nr.: 5688217, z10023647, d.d. 16 april 2021) wordt uitgegaan van 239 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op het maaiveld zijn 140 parkeerplaatsen aanwezig waarvan 83 op het aangrenzende perceel zijn aangegeven. Inpandig in de parkeergarage zijn tevens 99 parkeerplaatsen aanwezig. Op basis van de geldende parkeernormen zijn dit voldoende parkeerplaatsen.

De wijziging zoals aangevraagd voorziet in 149 parkeerplaatsen i.p.v. 239 parkeerplaatsen. Dit voornemen voldoet niet aan de parkeernorm uit het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'. Dit is de enige aanpassing t.o.v. de vergunde situatie van de omgevingsvergunning (olo-nr.: 5688217, z10023647, d.d. 16 april 2021).

Het project is in strijd met artikel 3.2, van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels'.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 3.2 (parkeren, stallen, laden, lossen) van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels' af te wijken. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om doormiddel van een binnenplanse vrijstelling de gewenste situatie te realiseren. Ook biedt de Bor Bijlage II artikel 4 geen mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het is mogelijk om van artikel 3.2 (parkeren, stallen, laden, lossen) van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels' 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 3.2 (parkeren, stallen, laden, lossen) van de bepalingen 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 ruimtelijke overweging is hierbij van belang:

De Goede ruimtelijke onderbouwing is voldoende onderbouwt. De aangevraagde wijziging dat toeziet op het verminderen van het aantal parkeerplaatsen t.o.v. de oorspronkelijke vergunning is een aanvaardbare situatie.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

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.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

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 3.2 (parkeren, stallen, laden, lossen) van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels';
- 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,

mevrouw M.A. Eitjes
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.

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.
- 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 en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.