

NS Vastgoed BV
De heer M. Walter
Postbus 2534
3500 GM Utrecht

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 18 november 2016
Locatie: Bennebroekerweg 477 te Hoofddorp
Onderwerp: het oprichten van een gebouw en het kappen van 17 bomen
Aanvraagnummer: OLO-2636631

Contactpersoon
M. Schuitemaker

Contactgegevens
088-5670492

Kenmerk
2459012

Datum
13 maart 2018

Geachte heer Walter,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het oprichten van een gebouw en het kappen van 17 bomen. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

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 in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 18 november 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van NS Vastgoed BV voor het oprichten van een gebouw met de bestemming kantoor en bijeenkomst functie en het kappen van 17 bomen op de locatie Bennebroekerweg 477 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);
- het vellen van een houtopstand (artikel 2.2, eerste lid, onder g, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 18 november 2016 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:

- Op 22 december 2016 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens hebben wij op 22 februari 2017 ontvangen.
De proceduretermijn is hierdoor opgeschort met 42 dagen.

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 xx maart 2018 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de website: www.odnzkg.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

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

P.M.

Van deze gelegenheid is wel/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 het bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan Voor Visch Zuid' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Verkeer-Railverkeer. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. spoorweginfrastructuur en dienstwegen en parkeervoorzieningen.

Het project is in strijd met artikel 12.2.1 sub a en b, van de bouw- en gebruiksbeperkingen van dit bestemmingsplan. De maximaal toegestane oppervlakte en maximale bouwhoogte van het gebouw worden overschreden.

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 18 oktober 2017 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 aanvraag betreft het realiseren van een dienstgebouw op het rangeerterrein van het spoor bij het station van Hoofddorp. Een bestaand bouwwerk wordt gesloopt.

Het gaat om een langgerekt gebouw van 2 lagen. De gevels bestaan uit aluminium sandwichpanelen in de kleur RAL 9006 en Trespa in de kleur donkergrijs.

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

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

- Bijeenkomstfunctie;
- Kantoorfunctie.

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)

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 12.2.1 sub a en b, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan Voor Visch Zuid'. De maximaal toegestane oppervlakte en de maximale bouwhoogte van het gebouw worden overschreden.

Het is mogelijk om van artikel 12.2.1 sub a en b van het bestemmingsplan 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 besluiten af te wijken van artikel 12.2.1 sub a en b, 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 punten zijn hierbij van belang:

Inhoud aanvraag

De aanvraag betreft de bouw van een dienstgebouw op het opstel terrein aan de Bennebroekerweg 477 te Hoofddorp. Het dienstgebouw is voornamelijk voor schoonmaakpersoneel waar mensen zich kunnen omkleden, kunnen verblijven en gebruik kunnen maken van sanitaire voorzieningen. Daarnaast zijn enkele storingsmonteurs aanwezig voor noodzakelijke kleine reparaties. Het nieuwe gebouw heeft een grondoppervlakte van ca. 600 m² en telt twee verdiepingen. De totale nuttige vloeroppervlakte bedraagt ca. 1020 m². De hoogte van de gevel bedraagt ca. 7,15 m boven maaiveld. Het nieuw te bouwen dienstgebouw vervangt het bestaande gebouw dat om twee redenen moet wijken:

1. het bestaande gebouw is op basis van een tijdelijke vergunning in 1992 geplaatst. De technische staat van het gebouw is van dien aard dat vervanging door een hoogwaardiger en duurzamer huisvesting aan de orde is;
2. de tweede reden is een potentiële wijziging in de lay-out van de sporen. Door ProRail is als infrabeheerder een plan opgesteld om het aantal opstelsporen uit te breiden; de bestaande diensthuisvesting staat in dat plan in de weg. Bij de vervanging wordt een positie gekozen die een toekomstige spoorontwikkeling niet belemmert.

Het nieuwe dienstgebouw voorziet evenals het bestaande gebouw in een werkplaats, een uitvalsbasis voor de storingsmonteurs, magazijnruimte, kleed- en wasruimtes, vergaderruimtes, kantoren en een kantine.

Zowel het bestaande als het nieuw te bouwen dienstgebouw liggen aan de zuidwestkant van het opstel terrein. Het bestaande gebouw aan de noordkant blijft gehandhaafd tot het nieuwe gebouw aan de zuidkant ervan gebruiksklaar is. Daarna zal het oude gebouw worden verwijderd en zal de bestrating worden afgewerkt.

Bestemmingsplaninformatie

De locatie is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Graan voor Visch Zuid' en kent de bestemming 'Verkeer-Railverkeer'. De als zodanig aangeduide gronden zijn bestemd voor spoorwegvoorzieningen, dienstwegen en parkeervoorzieningen. Het dienstgebouw is hier niet mee in strijd.

De maximale oppervlakte van een gebouw mag maximaal 250 m² bedragen en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 m. Het gebouw heeft een totale vloeroppervlakte van 1020 m² en een hoogte van 7,15 m. Het dienstgebouw is qua afmetingen in strijd met de bouwregels.

Luchthavenindelingbesluit

De locatie is gesitueerd in het beperkingengebied 4 van het Luchthavenindelingbesluit. Binnen deze contour zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Het dienstgebouw is niet in strijd met de gestelde bepalingen van het Luchthavenindelingbesluit.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland (PRSV)

De locatie ligt op basis van de kaart behorend bij de PRSV in bestaand bebouwd gebied, De aanvraag is niet in strijd met de regels die de Verordening stelt voor dit gebied.

Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken

Specifiek is het streven van de Provincie naar een goede bereikbaarheid omdat deze cruciaal is voor verdere economische ontwikkeling van de provincie. De Provincie Noord-Holland wil bestaande verkeers- en vervoersnetwerken zo goed mogelijk benutten. Het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol in de bereikbaarheids- en duurzaamheidsopgave. In algemene zin wil de Provincie daartoe dat de snelheid, frequentie, service en comfort van het openbaar vervoer wordt verhoogd. De aanvraag is in lijn met dit beleid.

Ecologie

Door Royal Haskoning DHV is op 25 januari 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand een korte samenvatting van de onderzoeksresultaten en vervolgstappen:

- Er worden een aantal zwaarder beschermde soorten verwacht in het plangebied; vleermuizen en broedvogels. Verder worden er algemene soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren verwacht; hiervoor geldt de zorgplicht.
- Effecten op broedvogels kunnen voorkomen worden door te werken buiten het broedseizoen of vestiging van broedvogels te voorkomen door het gebied tijdig ongeschikt te maken voor broedvogels.
- Om de functie van de bomenrij voor vleermuizen te bepalen is jaarrond (van mei tot en met oktober) vervolgonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk.
- Kansen voor natuur; rondom het nieuw te bouwen dienstgebouw is het waardevol om inheemse loofbomen (es, meidoorn, sleedoorn) aan te planten voor de leefbaarheid van de buitenomgeving van het gebouw en een uitbreiding van de groenstrook waar vogels, zoogdieren, amfibieën en ongewervelden gebruik van kunnen maken als onderdeel van hun leefgebied.

Het onderzoek is beoordeeld door de RUD NHN (bevoegd gezag). Geconcludeerd is dat met inachtneming van de aangegeven vervolgstappen er vanuit ecologisch perspectief geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van dit project. Aan beschreven mitigerende maatregelen zal invulling gegeven worden tijdens de uitvoering van het project. Vervolgonderzoek naar aanwezigheid van vleermuizen zal vóór de realisatie van het project worden uitgevoerd.

Verkeer/parkeren

Als gevolg van de nieuwbouw wordt de indeling van het terrein gewijzigd; de bestaande parkeerplaatsen worden verplaatst naar de strook direct grenzend aan het nieuwe dienstgebouw. Ook de infrastructuur zelf zal worden aangepast aan de nieuwe positie van gebouw en parkeerplekken. In oppervlakten en aantallen vinden feitelijk geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid van hulpdiensten; het gebouw is direct tot aan de entrees benaderbaar. De ontsluiting is onveranderd via de entree tot het emplacement aan de Bennebroekerweg.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Het gevraagde valt onder de aangewezen categorie 1a "nieuwbouw op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken". Een verklaring van geen bedenkingen is niet benodigd.

Afweging

Gezien de ligging van het gebouw, de bestemming van de omgeving (railverkeer) en de bijbehorende uitstraling ervan wordt het gebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt als passend gezien in de omgeving. De bouw dient bovendien als permanente vervanging van de bestaande (tijdelijke) huisvesting en leidt niet tot wijziging in omvang of personele bezetting.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van de bovenstaande afweging, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven voor het bouwen van een nieuw dienstgebouw ten behoeve van NS Vastgoed B.V. aan de Bennebroekerweg 477 te Hoofddorp.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is 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 26 juni 2017 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het project is gesitueerd op gronden met de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone.

Het project voldoet aan het Luchthavenindelingsbesluit.

Conclusie

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

Het vellen van een houtopstand (artikel 2.2, eerste lid, onder g, van de Wabo)

Voor de activiteit 'Het vellen van een houtopstand' is geen omgevingsvergunning nodig, omdat de **bomen** niet kapvergunningplichtig zijn volgens de Bomenverordening.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Bouwbesluit 2012

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde 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. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

Het kappen van de bomen moet plaatsvinden op werkdagen tussen 07:00 uur 's ochtends en 19:00 uur 's avonds om geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen.

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 G. Himmelreich
Teammanager Vergunningverlening
Portefeuille Bouw

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkq.nl/verwijzing/digitalewerkwijze>

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 de 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 (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

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 bouwen;
- Nadere aanwijzingen.

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.

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.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

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

Nadere aanwijzingen/informatie

Wij maken u er op attent dat op grond van de Wet natuurbescherming 2017 (artikel 3.1 leden 1 t/m 5) het zoeken, rapen, uithalen of het opzettelijk vernielen dan wel beschadigen van eieren van beschermde vogels of het verstoren, het opzettelijk vernielen dan wel beschadigen of het wegnemen van hun nesten verboden is. Tijdens het uitvoeren van het kappen van een boom moeten de voorwaarden van de Wet natuurbescherming in acht worden genomen.

Andere wettelijke regelingen zijn onverkort van toepassing, tenzij vergunning, ontheffing of vrijstelling is gevraagd en verleend.

Intrekking en overschrijving

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.