

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
[REDACTED]

<https://odnzkq.nl/>

Kortmann Art Packers & Shippers B.V.
Bijlmermeerstraat 2
2131 HG Hoofddorp

Betreft: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
12235217

Datum aanvraag: 7 september 2023
Locatie: Bijlmermeerstraat 2 te Hoofddorp
Onderwerp: het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing
Aanvraagnummer: OLO-8045415

Documentnummer
27741676

Datum
22 november 2024

Geachte directie,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op de locatie Bijlmermeerstraat 2 te Hoofddorp.

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 7 september 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Kortmann Art Packers & Shippers B.V. voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op de locatie Bijlmermeerstraat 2 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).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 7 september 2023 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 29 november 2023 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 22 augustus 2024 ontvangen.
- Op 31 januari 2024 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 28 februari 2024 ontvangen.
- Op 18 april 2024 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 24 mei 2024 ontvangen.
- Op 25 juni 2024 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 16 juli 2024 ontvangen.
- Wij hebben de behandeltermijn van het plan op basis van artikel 3.12, achtste lid, van de Wabo verlengd met 42 dagen.

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 7 september 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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

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 Noord' geldt. 'parapluplan datacenter', 'paraplu wonen' en 'parapluplan parkeerregels – partiële herziening'

Hoofddorp Noord

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Groen' zoals bedoeld in artikel 14. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorziening (volkstuinten ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten') met daaraan ondergeschikt: wandel- en fietspaden, speelvoorziening, bergbezinkbassins, water en waterhoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

Het project is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Hierop wordt verder ingegaan onder het kopje " Het gebruiken van gronden of bouwwerken met een planologische regeling".

Parapluplan datacenters

Het project is niet in strijd met de regels van het parapluplan 'datacenters', omdat er geen sprake is van een datacenter.

Parapluplan wonen

Het project is niet in strijd met de regels van het 'parapluplan Wonen', omdat er geen sprake is van een woonfunctie.

Parapluplan parkeerregels – partiele herziening

De parkeervraag neemt niet toe met het aantal parkeerplaatsen, omdat het aantal medewerkers niet toe neemt. Bij mogelijke verkoop of ander gebruik van het bouwplan dient op dat moment de parkeernormering in zijn geheel te worden beoordeeld.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' 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 in zijn besluit van 3 oktober 2019 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

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

Het project is in strijd met artikel 14, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'. De te plaatsen loodsen voorzien van opslag passen niet binnen de gebruiksbepalingen van de bestemming 'Groen'.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 14 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, welke beoordeeld is door de Werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

De aanvraag is gesitueerd op gronden waarop het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol van toepassing is.

Het plan ligt binnen het beperkingengebied voor bouwhoogte van het Lib. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid en artikel 2.2.2a, eerste lid van het Lib zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het besluit een objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaart aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het NAP. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte tussen 32 en 33 m. Het initiatief voorziet in een maximum bouwhoogte van 23,8 m, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de maximale bouwhoogte.

Het project is overeenkomstig het Luchthavenindelingsbesluit.

Welstand

Het project is getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is in strijd met vigerend bestemmingsplan, derhalve dat de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo van toepassing is, omdat er sprake is van een uitbreiding van het hoofdgebouw en het wijzigen van de aangewezen gronden. Ten aanzien van de strijdigheid is er een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke meerdere malen tot een plan aanpassing hebben geleid naar aanleiding van het advies van de Werkgroep ruimtelijk advies (Wra), het bouwplan is in totaliteit 5 keer, beoordelend in de periode tussen 12 december 2023 tot en met 22 augustus 2024. De plan aanpassingen in combinatie tot de advisering en verdere uitwerkingen hebben geresulteerd in een positief advies vanuit de Werkgroep ruimtelijk advies.

Vanuit ruimtelijk oogpunt voldoet het beoogde bouwplan aan alle aspecten, met name ook vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt. De velen aanpassingen waren met name gericht op te de uitstraling van de bebouwing (onder andere groene gevels), maar ook met name op de landschappelijke inpassingen en groenstructuren en benodigde inrichtingen zoals half verhardingen en beplantingen.

De Commissie Omgevingskwaliteit heeft negatief geadviseerd, onder andere op de volgende aspecten: de uitbreidingen zijn onvoldoende ondergeschikt en de volumecompositie en gevelgeleding van het totale gebouw worden aangetast en daarmee de architectonische kwaliteit. Ook bestaat er bezwaar tegen de terreininrichting, onder andere door het gebrek aan groen.

Het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit vereist een geheel nieuw en ander bouwplan, waarbij ook het gehele advies traject van de Werkgroep ruimtelijk advies opnieuw zou moeten worden doorlopen, terwijl zij nu juist positief adviseert op de inpassing en terreininrichting.

Afweging

De twee afgegeven adviezen staan haaks tegenover elkaar. Het bouwplan is ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar op basis van de Werkgroep ruimtelijke advisering. Naar ons oordeel gaat het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit haar advies doelstelling voorbij. Het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit dient voornamelijk gericht te zijn

op materiaal en kleurgebruik in samenhang met de reeds aanwezige bebouwing, en niet op de ruimtelijke inpasbaarheid. .

Om die reden prevaleert het advies van de Wra en wijken wij af van het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit.

Contrair

Het college van Burgemeester en Wethouders wijkt af van het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit en verleent instemming aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

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.

Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2023

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2023.

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.

Bouwbesluit 2012

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

- Industriefunctie.

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.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 14, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Algemene voorwaarden

Als het gebouw in de toekomst gebruikt zal worden door een ander bedrijf, zal op dat moment aangetoond moeten worden dat aan de parkeerbehoefte, berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid, voldaan kan worden pagina 37 van 40 dan wel dat het aanvaardbaar is om te wijken van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Waterberging

De berging in de wadi's dienen na een intensieve bui binnen 96 uur weer beschikbaar moet zijn.

Bouwbesluit 2012

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwveiligheidsplan dient aangeleverd te worden voordat de werkzaamheden beginnen

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van Bouwveiligheidsplan. 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.

Bouwtoezicht

De initiatiefnemer dient een bouwveiligheidsplan in te dienen voor de start van de bouw en dit dient eerst goedgekeurd te worden voordat de initiatiefnemer mag beginnen met de bouwwerkzaamheden.

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 [REDACTED] (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.

CONCEPT

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.

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.

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.