



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen voor de herontwikkeling van twee kantoorpanden tot een woongebouw met veertien appartementen aan de Hoofdweg 684 en Parklaan 2 in Hoofddorp

Portefeuillehouder

Steller

Collegevergadering

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer



6 december 2022

2022.0002488

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. het raadsvoorstel 'Verklaring van geen bedenkingen voor de herontwikkeling van twee kantoorpanden tot een woongebouw met veertien appartementen aan de Hoofdweg 684 en Parklaan 2 in Hoofddorp' (2022.0002077) van 25 oktober 2022 in te trekken.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van twee kantoorpanden tot een woongebouw met veertien appartementen aan de Hoofdweg 684 en Parklaan 2 in Hoofddorp.

2. Samenvatting

De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de herontwikkeling van twee kantoorpanden tot een woongebouw met veertien appartementen aan de Hoofdweg 684 en Parklaan 2 in Hoofddorp is op 18 oktober 2022 in het college behandeld en akkoord bevonden.

De vvgb stond vervolgens voorlopig geagendeerd voor de raadsvergadering van 24 november 2022.

Op 2 november 2022 is echter de bouwvrijstelling stikstof komen te vervallen. De bouwvrijstelling hield in dat voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat geen vergunning nodig is. Gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling is dat de definitieve vvgb's worden teruggetrokken uit de besluitvorming en pas weer in besluitvorming worden gebracht nadat uit onderzoek is gebleken dat de bouwfase geen aantasting oplevert van de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000.

Voor deze aanvraag is thans door Hedgehog Company een berekening gedaan naar het projecteffect in de bouwfase en naar het projecteffect in de nieuwe situatie. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significante effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden.

De rapportage stikstof voor deze aanvraag is inmiddels getoetst en positief beoordeeld. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen een omgevingsvergunning verlenen voor de herontwikkeling van twee kantoorpanden tot een woongebouw met veertien appartementen aan de Hoofdweg 684 en Parklaan 2 in Hoofddorp. Wij kunnen deze omgevingsvergunning slechts verlenen nadat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

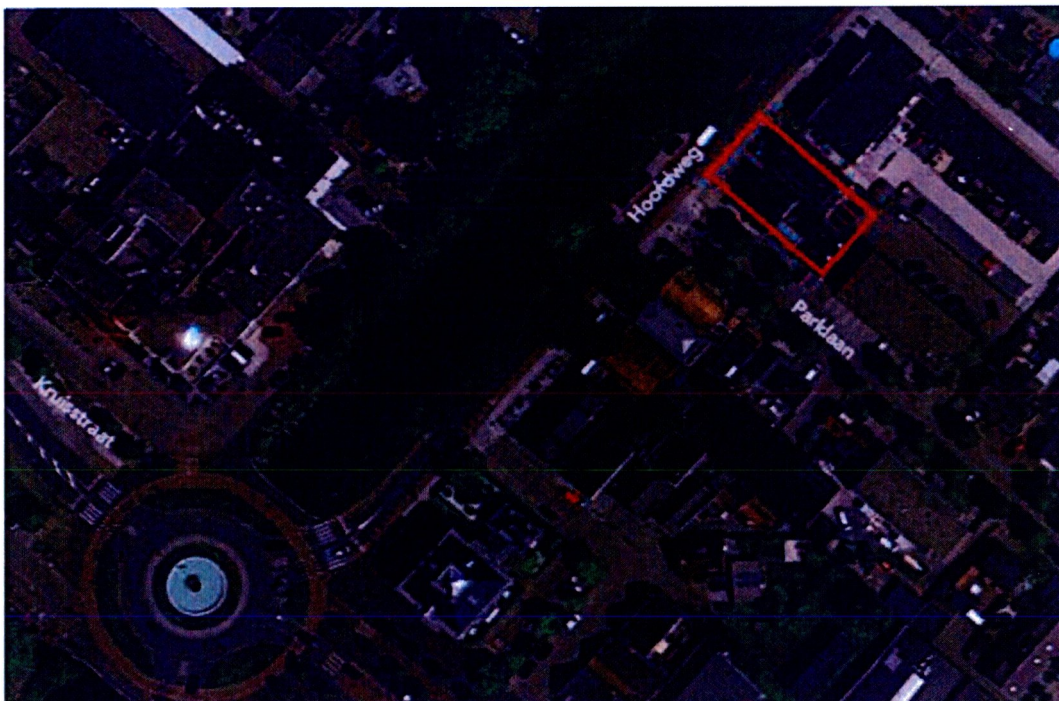
3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

Op de locatie in het centrum van Hoofddorp bevinden zich op dit moment twee kantoorpanden. De aanvrager heeft de twee panden aangekocht met het voornemen om de panden te herontwikkelen tot appartementen in het middenhuursegment (€ 721 tot € 971 per maand).

Het pand aan de Parklaan 2 blijft binnen de maximale hoogte van het bestemmingsplan, te weten twaalf meter. Het pand aan de Hoofdweg 684 zal verhoogd worden naar twaalf meter, gelijk aan naastgelegen panden.

Om stedenbouwkundig goed aan te sluiten op de 'korrelgrootte' (schaal van de bebouwing) aan de Hoofdweg is gekozen voor een gemetseld volume dat 'los' staat van het naastgelegen kantoorgebouw. In de tussenruimte komt de nieuwe hoofdentree die daarmee de voordeur krijgt aan de Hoofdweg. De hoogtes zijn afgestemd op de omliggende bebouwing. Het gebouw zorgt voor een representatieve uitstraling aan de Hoofdweg en doet recht aan de bijzondere hoeklocatie.



Rood omlijnd de planlocatie

Bestemmingsplantoets

Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' en heeft de bestemming 'Kantoor'. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan omdat woningbouw niet passend is in de kantoorbestemming en er is deels een overschrijding van de bouwhoogte. Het gebouw krijgt een bouwhoogte van twaalf meter. Voor een deel van het gebouw is deze bouwhoogte toegestaan. Voor een ander deel geldt een maximale bouwhoogte van negen meter.

Wettelijk kader

Wij willen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen. Dit is mogelijk indien het gevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bovendien is in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo geregeld dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het project te hebben. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de raad categorieën gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring nodig is. Geen van de categorieën is op dit geval van toepassing. Daarom is een verklaring van de raad nodig. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) maakt onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

Procedure

De raad heeft eerder de aanvraag met bijbehorende stukken ontvangen. Tot de aanvraag behoort onder meer een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing was bij het raadsvoorstel gevoegd, dat leidde tot het besluit van de raad op 12 mei 2022 (2022.0000776) tot afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Het besluit heeft vanaf 30 juli 2022 gedurende zes weken mee ter visie gelegen met het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning en de stukken die tot de aanvraag behoren. In deze periode had een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen, zowel tegen de ontwerpverklaring als tegen het ontwerpbesluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom stellen wij de raad nu voor, te besluiten tot afgifte van een vvgb. Indien de raad hiermee instemt, kunnen wij komen tot verlening van de omgevingsvergunning.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit voorstel.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

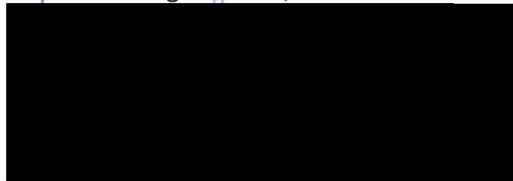
Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten omtrent een vvgb. De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

Indien de raad instemt met dit voorstel is de besluitvorming afgerond.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



Bijlage(n):

- Ruimtelijk Advies
- Ruimtelijke Onderbouwing