

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkg.nl

DLV B.V.
Kanaal Zuid 145
7327 AA Apeldoorn

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 12 november 2021

Locatie: IJweg 1027 te Hoofddorp

Onderwerp: Nieuwbouw woongebouw in gebruik als groepszorgwoning
voor 24 uurs zorg

Aanvraagnummer: OLO-6512343

Zaaknummer
10723193

Uw referentiecode
21-014

Documentnummer
24967734

Datum
25 juli 2023

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het nieuwbouwen van een woongebouw, in gebruik als groepszorgwoning voor 24 uurs zorg, op het terrein gelegen aan de IJweg 1027 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> (Gemeentebld) en loket.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 12 november 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van DLV B.V. voor het nieuwbouwen van een woongebouw, in gebruik als groepszorgwoning voor 24 uren zorg, op het terrein gelegen aan de IJweg 1027 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 maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 12 november 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:

- Wij hebben u op 4 februari 2022 in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij op 21 maart 2022 ontvangen.
- Op 29 juni 2022 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 20 september 2022 ontvangen.
- Op grond van artikel 8.41a Wet milieubeheer moet de melding Activiteitenbesluit gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Wij hebben op 11 februari 2022 een melding ontvangen. Wij hebben deze melding als volledig beoordeeld.

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 9 maart 2023 is 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

Op 18 april 2023 zijn van twee belanghebbenden zienswijze over het ontwerpbesluit ontvangen. Hieronder zijn alle zienswijzen opgenomen, gevolgd door onze reactie:

- In de documenten behorende bij de publicatie van het ontwerpbesluit is te zien op het pdf. van de terreininrichting, dat aan de linkerzijde van het woongebouw IJweg 1027 (grenzend aan IJweg 1031 en IJweg 1033), dat er een haag met hoogte h=1200 mm is afgebeeld. Het is niet duidelijk of er tevens een hekwerk geplaatst zal worden. Ook is ons niet duidelijk of dit op de erfgrans geplaatst zal worden. De hoogte van de haag van 1200 mm is vanuit het oogpunt van de privacy van ons als huidige bewoners bezien niet wenselijk. Onze zienswijze luidt dan ook dat de haag van 1200 mm te laag is en dat deze minimaal 1800-2000 mm (of hoger) wordt.

Reactie: Er zal een hekwerk worden geplaatst achter de haag van 1800 mm hoog, ook heeft de aanvrager het hekwerk inmiddels verduidelijkt opgenomen in de plattegrondtekening, 0601-800-Situatie-terreininrichting, dd. 1-6-2023. In het omgevingsrecht gelden er bovendien geen eisen op het gebied van privacy, tenzij er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. De afstand tussen de nieuw te realiseren groepszorgwoning en de percelen is groter dan 2 meter (zie artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek). Er kan dus geen sprake zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering.

- Onevenredige aantasting uitzicht, belangen ten onrechte niet meegenomen
Reactie: Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in twee recente uitspraken heeft overwogen, bestaat er geen recht op vrij uitzicht.¹ Nu de bouwhoogte van het project van 8.45m1 (max. 10 m) en goothoogte 2.63m1 (max. 6 m) uit het bestemmingsplan ook niet worden overschreden en het grootste gedeelte van het zorgwoningcomplex binnen het bouwvlak past, wordt er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat verwacht. Het grootste deel dat het uitzicht vermindert, is volgens het bestemmingsplan toegestaan. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de raad al een afweging gemaakt over het wegnemen van het uitzicht voor dit deel.²
- Onevenredige gevolgen voor de bezonning en privacy
Reactie: Er wordt door de komst van het nieuwe zorgcomplex met betrekking tot bezonning geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat verwacht. Er wordt namelijk geen bouw of goothoogte uit het bestemmingsplan overschreden (zie de reactie ten aanzien van "Onevenredige aantasting uitzicht"). Daarnaast ligt het perceel noordelijk van IJweg 1031 en 1033 waardoor er weinig of geen hinder is van bezonning. Verder wordt ook niet onderbouwd waarom er door de komst van het nieuwe zorgcomplex onevenredige gevolgen voor de bezonning ontstaan, behalve het argument dat in strijd met de bestemming "Tuin" en op gronden gelegen buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Ook privacy speelt geen rol bij de belangenafweging, gezien het feit dat er geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering als bedoeld in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.
- Bedrijfshinder/milieuzonering niet goed beoordeeld

¹ ECLI:NL:RVS:2023:503 en ECLI:NL:RVS:2023:1651.

² ECLI:NL:RVS:2023:503, r.o. 4.1.

Reactie: De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn opgesteld om snel in beeld te brengen of bedrijven in de omgeving hinder kunnen opleveren voor woningen. Er wordt geen hinder verwacht ondanks het feit dat de afstand geen 30 meter betreft. De aanvrager heeft de tekst in de ruimtelijke onderbouwing, hoofdstuk Milieuzonering uitgebreid. Het onderscheid tussen 'Verpleeghuizen' en het te realiseren 'kleinschalige woonzorgvoorziening' gebouw wordt duidelijker beschreven zodat er gemotiveerd van de afstand kan worden afgeweken. De beoordeling in de GRO is op een juiste manier gedaan.

- Mer-beoordelingsprocedure onjuist uitgevoerd

Reactie: Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de Mer-beoordelingsprocedure op een onjuiste wijze is uitgevoerd. Het project valt niet onder de drempelwaarden in kolom 2 in de D-ijst van het Besluit m.e.r.. Er is dan geen aanmeldnotitie nodig. De beoordeling in de GRO is op een juiste manier gedaan.

- Flora en fauna niet actueel bij vaststelling vergunning

Reactie: Een ecologisch onderzoek is over het algemeen minimaal drie jaar houdbaar. Op 28 mei 2021 is op de locatie natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het terrein is sindsdien ongeroerd gebleven. Het ecologisch onderzoek kan dus als voldoende actueel worden aangemerkt op het moment van vaststelling van de omgevingsvergunning.

- Geluid

Reactie: Het woonzorgcentrum kwalificeert als een type A inrichting. Voor een type A inrichting is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Ook gezien de acceptabele verkeerstoename (zie reactie onder "Verkeer en uitweg") wordt het in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet nodig geacht om een nader akoestisch onderzoek uit te voeren.

Geluidsbelasting

In de ruimtelijke onderbouwing is het onderdeel geluid in artikel 4.1 beschreven en in bijlage 1 het bijhorend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gevoegd.

Naar ons oordeel wordt, met de voorgestelde gevelmaatregelen, voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoordeling in de GRO is op een juiste manier gedaan.

- Verkeer en uitweg

Reactie: Vanuit het verkeersonderzoek is gebleken dat het verkeer gerekend met de CROW-kenncijfers circa toeneemt met 50 bewegingen per weekdag. Kijkend naar de huidige intensiteiten en een IC-verhouding van max 11% vormt dit geen problemen en zijn de wegen berekend op de verkeerstoename.

- Economische haalbaarheid/ financiële uitvoerbaarheid, Didam

Reactie: De kavel heeft lange tijd te koop gestaan op de website van de gemeente voordat [REDACTED] interesse toonde. In het kader van het Didam arrest en de daarin voorgeschreven wijze om mededinging te bieden bij grondtransacties, heeft de Gemeente voor de verkoop van het perceel 1jweg 1027 te Hoofddorp aan DLV B.V. een publicatie tot voornemen van verkoop gedaan in het Gemeenteblad (20-5-2022). Op dit

voornemen is door derden niet gereageerd, waardoor aangenomen kan worden dat DLV B.V. de enige serieuze gegadigde is voor het perceel. Gelet hierop is de gemeente van oordeel dat gevoig is gegeven aan voorwaarden vanuit het Didam arrest en kan dientengevoige de overdracht van het perceel aan DLV B.V. geëffectueerd worden.

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het ontwerpbesluit. Ook in dit definitieve besluit is geconcludeerd dat kan worden afgeweken van artikelen 10.1, 13.2.1, 10.2.2 en 13.2.2 van de bepalingen van het bestemmingsplan omdat de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

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 de bestemmingsplannen 'Hoofddorp Overbos' en 'Parapluplan parkeerregels', 'Parapluplan Wonen' en 'Parapluplan parkeerregels – partiele herziening', gelden.

Bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos':

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen', dubbelbestemming 'Leidingen-Water', en gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone-lib'.

Bestemming 'Tuin':

Ingevolge artikel 10.1 zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor 'tuinen, met daarbij behorende terreinverharding en bouwwerken.

Het project is in strijd met artikel 10.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat het gebouw aan de linker- en voorkant gedeeltelijk op deze bestemming gebouwd wordt.

Ingevolge artikel 10.2.2 geldt voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde', onder a, de volgende bepaling 'bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan, voor zover vergunningsvrije bouwwerken (artikel 2 of 3 bijlage II Bor)'.

Het project is in strijd met artikel 10.2.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat de toegangspoort en hekwerken (hoogte 1,4 – 1.8m1) niet onder 'vergunningvrije bouwwerken' vallen.

Bestemming 'Wonen':

Ingevolge artikel 13.2.1, geldt 'voor het bouwen van gebouwen' onder andere de bepalingen dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouw moet worden en dat per bouwperceel er één woning is toegestaan.

Het project is in strijd met artikel 13.2.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat het gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak ligt en het gebouw twintig huurwooneenheden bevat.

Ingevolge artikel 13.2.2 geldt voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde', onder a, de volgende bepaling 'bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan, voor zover vergunningsvrije bouwwerken (artikel 2 of 3 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht). Het project is in strijd met artikel 13.2.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat de toegangspoort en hekwerken niet onder 'vergunningsvrije bouwwerken' vallen.

Dubbel bestemming 'Leiding-Water':

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding.

Ingevolge artikel 18.2, geldt voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde', onder b, dat, 'ten behoeve van andere bestemmingen, uitsluitend mag worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid'.

Het project is in strijd met artikel 18.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat ten behoeve van de toegang van het terrein een dam met duiker en keerwanden nieuw geplaatst worden.

Ingevolge artikel 18.3, 'Afwijken van de bouwregels', kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Op 18 januari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een watervergunning met zaaknummer 2021-024449 afgegeven voor het graven van 51 m2 oppervlaktewater, het aanleggen en hebben van een alternatieve waterberging (55,2 m3) met een afvoermogelijkheid vanwege de benodigde compensatie door toename van verharding en het realiseren van de dam met duiker en keerwand.

Er is geen strijd met deze bestemming.

Gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-lib':

Voor de gronden met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-lib' gelden beperkingsregels. De aanvraag is niet in strijd met deze beperkingsregels.

Bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeerregels' en 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening':

Ingevolge artikel 3.2, 'Parkeren, stallen, laden, lossen' van dit bestemmingsplan geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dat op eigen terrein

voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, met in achtneming van de parkeernormen zoals opgenomen in het geldende parkeerbeleid.

Volgens de parkeernormen zijn voor het gebouw 13 parkeerplaatsen benodigd. Op tekening '800 Terreininrichting', d.d. 10 februari 2023, zijn deze parkeerplaatsen aangegeven. Het plan voldoet aan deze bestemmingplannen.

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. *bestemmingsplannen Parapluplan Wonen*

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

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

Uit het verkennend bodemonderzoek en aanvullend PFAS-bodemonderzoek (Grondslag, project 28758) blijkt dat de grond licht verontreinigd is met de onderzochte stoffen (NEN-pakket en PFAS). Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen (NEN-pakket en arseen). Het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is dat er geen vermoeden dat 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

Welstand

Het project is op 21 december 2022 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Haarlemmermeer. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van het welstandsbeleid 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020'. De commissie adviseert als volgt:

Het project is eerder op 16 november 2022 door de commissie beoordeeld, er waren enkele opmerkingen over de dakrand en de voordeur. Op 11 januari 2023 zijn aangepaste tekeningen ontvangen waarin gehoor is gegeven aan de gemaakte opmerkingen van de commissie. De commissie adviseert akkoord te gaan met de aanvraag.

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

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

- Woonfunctie voor zorg

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.

Wet natuurbescherming

Ecologie

Voor het project is een rapport 'Quickscan natuurwaardenonderzoek' van bureau Natuurbank Overijssel, projectcode 3896 versie 1.0, d.d. 12 november 2021 aangeleverd. De locatie is voldoende onderzocht, er is geen vervolg onderzoek nodig.

Stikstofdepositie

Voor het project is, in bijlage 3 van de goede ruimtelijke onderbouwing, een Aerius berekening, kenmerk RrpbkoC9nLMH voor de gebruiksfase, 21 juli 2021 maart 2022, opgenomen. De verkeersbewegingen zijn op de juiste wijze in de Aerius-berekening ingevoerd. Uit de berekening blijkt dat de maximale hoeveelheid stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Voor de aanlegfase gold een vrijstelling.

Op 9 februari 2023 zijn twee AERIUS-berekeningen, aanlegfase, kenmerk RjmZknnxADZm en gebruiksfase, kenmerk S5ks8xFT3e6N, dd. 9-2-2023, aangeleverd.

Met de rapporten is voldoende aangetoond dat het project geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaken op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden, en dat negatieve effecten daarmee zijn uitgesloten. Om deze reden is voor de aangevraagde activiteiten geen vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming, en vormt het onderdeel stikstofdepositie verder ook geen belemmeringen

Beide rapporten zijn beoordeeld. Wij gaan akkoord met de geleverde Natuurrapportage en de AERIUS-berekening.

Het project voldoet aan de Wet natuurbescherming

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)

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 de artikelen 10.1 en 13.2.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' omdat respectievelijk het gebouw aan de linker- en voorkant gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin' gebouwd wordt, omdat het gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd wordt en dat het gebouw twintig huurwooneenheden bevat.

Het project is ook in strijd met artikel 10.2.2 en 13.2.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' omdat de toegangspoort en hekwerken niet onder 'vergunningsvrije bouwwerken' vallen.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikelen 10.1, 13.2.1, 10.2.2 en 13.2.2 van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos' 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.

De gemeente heeft in een voortraject geprobeerd om met de IJweg het historisch karakter van de IJweg als polderlint te versterken. Voor dit kavel was een kavelpaspoort gemaakt waar de bebouwing agrarisch geïnspireerd moest zijn. Het huidige plan wijkt weliswaar af van het bouwvlak in het kavelpaspoort, maar past wel in de geest van het plan en is daarom akkoord.

Wij kunnen afwijken van artikelen 10.1, 13.2.1, 10.2.2 en 13.2.2, van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de geleverde goede ruimtelijke onderbouwing geleverd door bureau BJZ.nu, kenmerk 'Ruimtelijke onderbouwing [REDACTED]', d.d. juli 2023, en de bijhorende documenten en rapporten hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

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.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 11 mei 2023 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past binnen deze categorieën van gevallen. 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.

Het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo)

Voor de activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.18 van de Wabo.

Ingevolge artikel 2.18 van de Wabo kan de aanvraag slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de toepasselijke verordening. Op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg is artikel 2.6, zevende lid en artikel 6.3 van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2019 van toepassing.

Artikel 2.6, zevende lid, van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2019 bepaalt:

7. Een vergunning als bedoeld in artikel 6.3 wordt geweigerd:
 - a. Ter voorkoming van gevaar voor verkeer op de weg;
 - b. Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - d. Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Artikel 6.3 van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2019 bepaalt:

1. Het is verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders:
 - a. een uitweg te maken naar de weg;
 - b. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. Het verbod als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.

Advies In- en Uitweg

De afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer heeft het project beoordeeld en op 20 september 2022 een positief advies gegeven over uw aanvraag.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg'.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op de aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Er is geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van de artikelen 10.1, 13.2.1, 10.2.2 en 13.2.2 van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht) 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. 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.

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,

 

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.

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 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.
- Nadere aanwijzingen/informatie.

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. 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.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (*artikel 8.1 Bouwbesluit 2012*)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (*artikel 8.2 Bouwbesluit 2012*)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (*artikel 8.3 Bouwbesluit 2012*)

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder *(artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)*

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder *(artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)*

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand *(artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)*

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan *(artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)*

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel

- 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (*artikel 8.8 Bouwbesluit 2012*)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (*artikel 8.9 Bouwbesluit 2012*)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (*artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012*)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

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.