

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

<https://odnzkq.nl/>

Jupiterstraat Ontwikkeling B.V.
Lichtenauerlaan 30
3062 ME Rotterdam

Betreft: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 29 juni 2023

Locatie: Jupiterstraat 202 te Hoofddorp

Onderwerp: nieuwbouw van 198 woningen en 2 commerciële units inclusief stallingsgarages en fietsenberging

Aanvraagnummer: OLO-7831475

Zaaknummer
12113380

Documentnummer
27436135

Uw kenmerk
22010

Datum
11 november 2024

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 realiseren van twee woongebouwen (blok 11 en 12) met een totaal van 198 woningen, 160 m² kantoor inclusief stallingsgarages en een fietsenberging op de locatie Jupiterstraat 202 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.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 29 juni 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Jupiterstraat Ontwikkeling B.V. voor het realiseren van twee woongebouwen (blok 11 en 12) met een totaal van 198 woningen, 160 m² kantoor inclusief stallingsgarages en een fietsenberging op de locatie Jupiterstraat 202 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 29 juni 2023 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing (artikel 1.1 Chw in samenhang met artikel 3.1, bijlage 1 Chw), omdat medewerking wordt verleend aan de bouw van meer dan 11 woningen.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Wij hebben u op 9 november 2023 in de gelegenheid gesteld om binnen acht weken aanvullende gegevens in te dienen. De termijn om aanvullende gegevens aan te leveren is op verzoek van de aanvrager verlengt met zeven weken. De aanvullende gegevens hebben wij op 21 februari 2024 ontvangen.
- Op 8 november 2023 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort met 87 dagen. Daarvoor is op 14 juli 2023 de beslistermijn met uw instemming, opgeschort met 31 dagen.
- Het project is aangepast waarbij binnen het project de Amsterdamse bouwbrief is toegepast, i.p.v. de 'Haarlemse' variant. De activiteit voor het maken, hebben, veranderen van een uitweg maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning.

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 29 juni 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 xx xx 2024 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl (Regels op de kaart) en loket.odnzkg.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 de bestemmingsplannen 'Hoofddorp Centrum', 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening', 'Parapluplan wonen' en 'Parapluplan datacenters' gelden.

Hoofddorp Centrum

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Kantoor' volgens artikel 12 en 'Groen' volgens artikel 9. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor kantoren, groenvoorziening, fietspaden en voetpaden.

Het project is in strijd met artikel 9 en 12, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Het aangevraagde project ziet toe op het realiseren van twee woongebouwen met een totaal van 198 woningen, 160 m² kantoor inclusief stallingsgarages en een fietsenberging. Het project is in strijd met de toegestane functies.

Parapluplan parkeerregels

Volgens artikel 3.2.1 moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken op eigen terrein in voldoende mate ruimte 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. Het geldende parkeerbeleid is het Handboek Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018.

Op 18 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor de parkeernorm voor sociale huurwoningen die binnen de invloedssfeer van het HOV of treinstation ligt, die ligging leidend te laten zijn. Concreet betekent dit dat voor Hyde Park voor de sociale huurwoningen een norm geldt van 0,6 parkeerplaats per woning, ongeacht de huurcategorie. De parkeerbalans bij de aanvraag is getoetst en akkoord:

- voor de bewoners en voor de werknemers van de kantoorruimte zijn 69 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein.
- voor bezoekers zijn 58 parkeerplaatsen nodig. Voor bewoners/werknemers-parkeren zijn 69 parkeerplaatsen in het bouwblok opgenomen. Bezoekersparkeren wordt in een centrale parkeervoorziening voor Hyde Park in blok 6 ondergebracht. Hiertoe heeft aanvrager een overeenkomst met de eigenaar van de parkeergarage tot maximaal 60 parkeerplaatsen. Hiermee wordt binnen parkeerbeleid op passende wijze buiten eigen terrein in parkeren voorzien. De parkeervoorzieningen voldoen aan de in het stedenbouwkundig kader opgenomen voorwaarden voor parkeren.

Bestemmingsplan Parapluplan wonen

Dit bestemmingsplan geeft regels voor strijdig en illegaal gebruik van woningen. De aanvraag is ten behoeve van wonen en valt niet onder de strijdige en afwijkingssituaties in het parapluplan.

Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Parapluplan datacenters

Het project is gesitueerd op gronden waar bepalingen omtrent datacenters gelden.

Het project heeft geen betrekking op een datacenter en valt daarmee buiten de reikwijdte 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

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.

Welstand

Het project is op 23 juli 2024 ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie OmgevingsKwaliteit van de gemeente Haarlemmermeer. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van het welstandsbeleid 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020'. De commissie adviseert als volgt:

'Nadat de VO-tekeningen in de welstand besproken waren, is het project conform onze proces-afspraken in de DO-fase nog besproken in het Q-team en goedgekeurd.

Het oordeel van het Q-team is dat er geen fundamentele verschillen zitten tussen de tekeningen die als laatste besproken zijn in het Q-team en de tekeningen die zijn ingediend bij de Omgevingsdienst. Het is wél begrijpelijk dat de Commissie Omgevingskwaliteit zich in dit geval afgevraagd heeft waarom haar opmerkingen op het VO niet voldoende verwerkt zijn in de DO-fase.

Voor de uitvoeringsontwerp-fase wordt daarom gevraagd om materialisatie te overleggen van de 'happen', o.a. de hap bij de entree van Huis 8. In deze hap zit ook een entree naar de parkeergarage. De compositie en materialisatie is mede daardoor wat rommelig. Materiaal van de wand loopt door naar binnen maar komt niet overeen met plafond, de indeling van de puien met deels dichte panelen en deels open, de garagedeur weer in een andere afwerking.

De encroachment zone: is vaker besproken maar die heeft bij de ingediende stukken nog steeds weinig aandacht gekregen. Vraag is om hier aandacht aan te geven in het UO en niet standaard plantenbakken in te zetten

Met bovenstaande twee aandachtspunten is het DO ontwerp goedgekeurd in Q-team en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.'

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.

Gelijkwaardigheid

U heeft diverse gelijkwaardige oplossingen voorgesteld op basis van artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

In het brandveiligheidsrapport zijn diverse gelijkwaardigheden aangedragen. Waaronder het voorlangs vluchten van een raam. Aan de galerijzijde is het raam voorzien van een brandwerend rolluik gestuurd door de rookmelder. In huis 2 wordt er voorlangs een woningtoegangsdeur gevlucht. De deur is brandwerend en zelfsluitend bij brand en gekoppeld aan een rookmelder.

Het project is ook in strijd met artikel 4.31 (afdeling 4.5 buitenbergingen) van het Bouwbesluit 2012. De woningen zijn niet voorzien van niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte. De woningen zijn voorzien van een gemeenschappelijke bergruimte

overeenkomstig uitgangspunten van de Amsterdamse Bouwbrief. Er is aangetoond dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis als bedoeld in artikel 4.30 van het Bouwbesluit 2012.

Brandslagklep

Het project is voorzien van een ventilatie gestuurde terugslagklep in combinatie met een brandklep om aan de brandwerendheidseis als ook aan de rookdoorlatendheidseis te voldoen. Dit type wordt niet genoemd in NEN 6075, daardoor wordt niet rechtstreeks aan artikel 2.94a en 2.94b van het Bouwbesluit 2012 voldaan.

De NEN 6075 kent in Bijlage C (normatief), die niet gaat over woningen, maar wel over een hotel dat alleen subbrandcompartiment (rookcompartiment) heeft, wat alleen de rook heeft tegen te houden. Bijlage B (normatief) gaat over alternatieve bepaling rookdoorlatendheid (methode van beproeving), bestemd voor deuren en ramen.

Het systeem heeft minder kans op technisch falen, vergt minder onderhoud en is minder afhankelijk van de bereidheid van de bewoners i.v.m. de bereikbaarheid van de klep. Wel zal de aanvrager gevraagd worden een onderhoudsprotocol in te dienen en daarbij expliciet de bereikbaarheid van de onderdelen aan te geven.

De gelijkwaardigheidscommissie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is tot de conclusie gekomen dat ventilatie gestuurde terugslagkleppen een gelijkwaardig alternatief is voor rookmelder gestuurde brandkleppen volgens NEN 6075, omdat voldoende is aangetoond en blijvend kan worden aangetoond dat de rookscheidingen voldoen aan de rookdoorgangseisen volgens artikel 2.94a en 2.94b van het Bouwbesluit 2012.

De gelijkwaardigheden en de daarvoor extra te treffen voorzieningen, zijn omschreven in het brandveiligheidsrapport opgesteld door Peutz, rapportnummer H8125-9-RA-004 d.d. 14 februari 2024. Er is aangetoond dat de voorgestelde oplossingen gelijkwaardig zijn aan de functionele eisen als bedoeld van het Bouwbesluit 2012.

Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardige oplossing.

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)

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 9 en 12, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'. Het aangevraagde project ziet toe op het realiseren van twee woongebouwen met een totaal van 198 woningen, 160 m² kantoor inclusief stallingsgarages en een fietsenberging. Het project is in strijd met de toegestane functies.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 9 en artikel 12 van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum' 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).

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wij kunnen afwijken van artikel 9 en artikel 12, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum'. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Hier is de volgende ruimtelijke afweging aan vooraf gegaan:

Stedenbouw

Nu zijn twee delen aan de orde van het uiteindelijk te realiseren gesloten bouwblok van de ruimtelijke ontwikkeling Hyde Park. De twee delen bestaan ieder uit twee 'Hoofddorpse huizen' met elk een eigen identiteit. Het voldoet aan de bouwhoogten, de beoogde variatie en structuur en aan de vereisten voor bezonning uit het stedenbouwkundig plan en de wijziging daarop. Het kantoorgebruik van 160 m² past binnen de strategie voor voorzieningen uit het stedenbouwkundig plan. In de tuin wordt voorzien in speelvoorzieningen van 0-5 jaar. De binnentuin wordt voor minimaal 50% gerealiseerd als groen met een grondlaag van minimaal 60 centimeter op de ondergelegen bouwlaag, danwel een alternatief dat goed vatbaar is voor gras, struiken en (plaatselijk)bomen en goedkeuring heeft van de gemeente.

Economie

Het stedenbouwkundig plan geeft met de 'plintenstrategie' routes en zones aan waar op de begane grond detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen gewenst zijn. Het blok ligt niet in zo'n route of zone. Buiten die zones is kantoor passend. Het plan voorziet op de begane grond uit ongeveer 160 m² kantoor. Daarmee voldoet de aanvraag aan de plintenstrategie. Het aantal m² past nog ruim binnen de Laddertoets uit 2021.

Wonen

De anterieure overeenkomst met Van Herk is gesloten op 17 mei 2022. Het woonbeleid waaraan de ontwikkeling moet voldoen, staat in:

- het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 Het verschil maken (2019.0058049) vastgesteld op 16 januari 2020, en
- de nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer (2021.0002546) vastgesteld door het college op 23 november 2021.

Het college heeft in de anterieure overeenkomst een lager aandeel sociale huur toegestaan, namelijk 24%, en een hoger aandeel middensegment, namelijk 36%. In de bouwmonitor wordt bijgehouden of alle grotere gebiedsontwikkelingen tezamen uitkomen op de streefpercentages. Met vaststelling van de nota Betaalbaar wonen heeft het college besloten 17 aanvullende eisen te stellen aan projecten met meer dan 30 woningen. De ontwikkeling van blok 11 en 12 door Van Herk voldoet aan een deel van deze eisen, een deel is niet van toepassing, bij een ander deel heeft het college gebruik gemaakt van de bevoegdheid om van de eigen regels af te wijken door in te stemmen met afwijkende eisen/afspraken in de anterieure overeenkomst en allonge.

De aantallen sociaal, midden en vrije sector huur voldoen aan de Anterieure Overeenkomst en allonge. De woningbouwprogramma's in blok 11/12 voldoet aan de afspraken. Blok 11/12 voldoet de verdeling over prijsklassen aan AO en allonge. Er wordt voldaan aan de afspraken over oppervlakten.

Middensegment huur voldoet qua aantal en oppervlakte aan de voorwaarden in de aanvullende overeenkomst.

Verkeer en ontsluiting

Het verkeersrapport dateert van 2021. Het is nodig dit te bezien op actualiteit. Het huidige verkeersmodel versie 3.2 heeft ten opzichte van het in 2021 toegepaste verkeersmodel versie 2.3 verschil in intensiteit op wegvakken. Voor de kruispunten Kruisweg – Planetenweg en Van [REDACTED] – N201 kan dit gevolg hebben. Op zich zijn toenames van 10% te verdedigen, maar gezien de grotere toenames (Kruisweg tot 20%) dient gecheckt te worden of de bevindingen uit het verkeersrapport uit 2021 nog steeds plausibel zijn of dat door de veranderde verkeersstromen/intensiteiten aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Daarom is een gevoeligheidsanalyse gedaan. Wanneer de uitkomsten van het verkeersrapport niet meer actueel zouden zijn, kan dat leiden tot een aanpassing van tot nu toe voorziene noodzakelijke verkeersmaatregelen aan kruispunten. Dit is wel onderdeel van de beoordeling van goede ruimtelijke ordening, maar op de nu voorliggende aanvraag als

zodanig zal dit geen gevolgen hebben. Ook is een nieuwe opgave gevraagd van de verkeersintensiteiten binnen Hyde Park. Eventuele toename zal op de Jupiterstraat niet leiden tot dusdanige verandering dat er meer dan 5.999 motorvoertuigen per etmaal zijn.

Luchtkwaliteit

Aan de zijde van de van [REDACTED] wordt vanuit luchtkwaliteit uitgegaan van een afstand van het gebouw tot de weg van 34 meter bij een intensiteit van 14.999 motorvoertuigen/etmaal. Het huidige verkeersrapport uit 2021 geeft een intensiteit van 14.700 motorvoertuigen/etmaal in 2030. Het dichtstbijzijnde punt van het gebouw ligt op 32 meter afstand. Na het verkeersrapport is er inmiddels een update van het verkeersmodel (zie ook Verkeer en ontsluiting). Op de Van [REDACTED] geeft dat geen toename van de intensiteit. De aanvraag voldoet aan het beleid gevoelige functies. De nieuwe notitie van Tauw van 13 december 2023 is beoordeeld voor blok 11- 12. In de notitie wordt het afstandenbeleid niet genoemd, maar de afstand is wel in de paragraaf luchtkwaliteit getoetst. Deze is akkoord. Het effect van de omgeving op de gezondheid van mensen is hiermee onderbouwd. De belangrijkste conclusie uit de Tauw notitie is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering. Wettelijk gezien is dit voldoende om het effect van de ontwikkeling op de omgeving te bepalen. Deze is hiermee ook onderbouwd.

Geluid

Er wordt in dit blok voldaan aan de voorwaarde dat minimaal 85% van de woningen een geluidluwe gevel moet hebben: een aandeel van 88,6%. Niet voor alle woongebouwen binnen Hyde Park is die 85% haalbaar. Van het totaal van de tot nu toe vergunde blokken is ruim 75% geluidluw. Dit blok geeft in het gebiedsbrede perspectief dus een kleine verbetering.

Flora en Fauna

Op basis van een quickscan (BügelHajema, 27-06-2023, kenmerk: P002027), en het daaropvolgende nadere vleermuisonderzoek (BügelHajema, 17-10-2023, kenmerk: P002027), maken de bomen aan de westzijde van het terrein onderdeel uit van een mogelijk essentiële vliegroute. De watergang langs de bomen wordt verbreed en hierbij worden de bomen aan de westzijde van het perceel verwijderd. Hierdoor wordt een deel van de vliegroute aangetast. Echter, de bomen aan de overzijde van de watergang maken geen onderdeel uit van het plan waardoor de vliegroute intact blijft. Het terrein aan de overzijde van de watergang betreft echter particuliere grond. Hierdoor kan het vanuit huidig initiatief niet geborgd worden dat de essentiële vliegroute op den duur in stand blijft.

Hieruit volgen twee mogelijkheden:

- 1) Er worden concrete afspraken gemaakt met de particuliere eigenaar zodat de bomen aan de overzijde behouden blijven;
- 2) Er worden vanuit de Hyde Park ontwikkeling vervangende voorzieningen voor de vliegroute getroffen, zodat de vliegroute geborgd blijft.

In de eerste instantie is het advies om afspraken te maken met de particuliere eigenaar. Als dit niet tot een oplossing leidt dan wordt gekeken naar de

mogelijkheid om alsnog vervangende voorzieningen aan te brengen. Hierbij wordt opgemerkt dat voor het huidige plan de Omgevingswet in principe niet overtreden wordt. Echter, het is zaak dat er goed gecommuniceerd wordt over de voornoemde opties zodat eventuele overtredingen in de toekomst voorkomen worden.

Tot slot is er een eksternest waargenomen die mogelijk geschikt is voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Uit het onderzoek kwam echter naar voren dat deze niet zijn aangetroffen. Er zijn echter wel een aantal punten met betrekking tot verlichting en natuurinclusief bouwen. Zie hieronder:

Verlichting

Op basis van het overkoepelende verlichtingsplan wordt er nieuwe verlichting geplaatst direct langs de vliegroute aan de Jupiterstraat. In dat opzicht dient rekening gehouden te worden met verstoring door verlichting op deze locatie.

Denk hierbij aan armaturen of lampen die naar beneden gericht staan zodat aanwezige vleermuizen bovenlangs kunnen gaan en de verstoring wordt beperkt. Dit is met name kritisch omdat uit het eerder genoemde nadere onderzoek bevestigd werd dat de watergang aan de Jupiterstraat onderdeel uitmaakt van een mogelijk essentiële vliegroute voor vleermuizen.

Op basis van het "Impressiebeeld Westminster vanaf binnenplaats" in paragraaf 3.1.3. van de GRO, wordt opgemerkt dat de looppaden in de binnenplaats verlicht worden door middel van lichtpalen. Houdt bij deze palen rekening dat er geen uitstraling plaats vindt naar de boomkruinen in het binnenhof. Dit om verstoring aan vleermuizen en nachtelijke insecten te voorkomen.

Voor de vleermuis- en insectvriendelijke verlichting wordt tevens gerefereerd naar een eerder advies over het verlichtingsplan: Uit de lichtberekeningen valt op te maken dat de kleur van de lampen nog nader bepaald moet worden. Evenzo het dimregime. Hier ligt aldus een mogelijkheid om de verlichting vleermuisvriendelijk te laten zijn. Zie o.a.:

<https://nioo.knaw.nl/nl/licht-op-natuur-licht-op-landschap>

<https://www.atlasnatuurlijkkapitaal.nl/nieuws/slimmer-omgaan-met-kunstlichtbiedt-kansen-voor-natuur>

Natuurinclusief

In 2024 wordt waarschijnlijk een toevoeging gedaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving waarin natuurinclusief bouwen verplicht wordt bij nieuwbouw.

Hieronder vallen, onder andere, voorzieningen voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen. Ten overvloede wordt ook geadviseerd om voorzieningen voor bijen te treffen. In Hyde Park blok 22 bestaat de ambitie om de aanwezigheid van bijen te stimuleren. Derhalve is hiervoor ook advies meegenomen. De aanbevelingen zijn in lijn met de voornemens die ook genoteerd zijn voor de ontwikkeling van blok 1-5-14 en blok 22.

1: Voor vleermuis kasten wordt geadviseerd om alternatieven aan te bieden die

uit meer lagen bestaan. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de Tichelaar kasten. Dit hoeft niet specifiek deze variant te zijn, maar kasten van een vergelijkbare stijl hebben een grote meerwaarde. Bij een betere isolatie en meerdere lagen kan een kast namelijk meerdere functies vervullen (kraam-, zomer-, paar en/of winterverblijf). Daarnaast zijn de interne condities geschikter dan enkellaagse kasten.

Voor de kleur wordt ook aangeraden om geen zwarte kasten te gebruiken, maar houtkleurige of witte varianten. Dit helpt om oververhitting tegen te gaan als de kasten langdurig in de zon staan.

2: Let op de hoeveelheid kasten die geplaatst gaan worden en hun oriëntatie ten opzichte van elkaar.

- Voor gierzwaluwen geldt dat teveel niet altijd goed is. Ze broeden weliswaar in kolonieverband, maar als er teveel nestkasten direct aansluitend worden geplaatst, dan kunnen ze hun eigen nest niet goed vinden en zullen zij niet kiezen voor de betreffende kasten.

- Voor huismussen geldt dat hun nesten idealiter niet binnen elkaars gezichtsveld zitten wanneer ze er uit hangen en zingen. Als de uitgangen van de nesten teveel dezelfde kant op gericht zijn dan gaan mannetjes met elkaar competieren waardoor het minder geschikt wordt. Daarnaast is de huidige bebouwing vooralsnog ongeschikt voor huismussen. Wanneer een nieuwe locatie geschikt raakt en er geen huismussen aanwezig zijn, dan migreert een hele kolonie meestal naar de nieuwe locatie. Hierdoor is het dus zaak dat er ruimte genoeg is voor tenminste 1 nieuwe kolonie aan huismussen.

- Voor vleermuizen geldt dat kwaliteit beter is dan kwantiteit. Het is beter om minder, maar kwalitatief hogere kasten op te hangen dan meerdere lage kwaliteit kasten. Denk hierbij aan meer grote, hoge en meerlaagse, kasten dan een grote hoeveelheid kleine, enkellaagse zomerverblijven.

3: Let bij het aanbrengen van bijenkasten over hoe de rest van Hydepark wordt ingedeeld voor bijen. Voorzieningen in gebouwen hebben namelijk geen meerwaarde als deze niet bereikt kunnen worden vanuit de omgeving.

Let daarnaast op de beschutting. Een aspect wat vaak vergeten wordt is dat bijen slecht tegen harde wind kunnen. Zorg er derhalve voor dat de stenen en kasten zoveel mogelijk in luwe plekken worden geplaatst.

Houdt tot slot rekening met het mengsel wat ingezaaid wordt in de plantenbakken die te zien zijn in het ontwerp. Bij voorkeur zijn dit kruiden en bloemen met variërende bloeitijden zodat er overlap is met de periodes waarin verschillende soorten bijen actief zijn.

Water

In samenspraak met Hoogheemraadschap is door een andere partij, te weten Hyde Park Hoofddorp B.V., een Watertoets opgesteld voor de gehele ontwikkeling Hyde Park en wordt die actueel gehouden. Deze aanvraag voldoet aan de Watertoets.

Archeologie

Voor geheel Hyde Park eerder al getoetst dat akkoord is.

Verklaring van geen bedenkingen

Er zijn bij raadsbesluit van 20 april 2023 (raadsvoorstelnummer 7398174) categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring niet is vereist. Daarin is onder andere opgenomen dat wanneer een aanvraag niet past in een vastgesteld stedenbouwkundig plan, een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist. In de ruimtelijke beoordeling is geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan het stedenbouwkundig plan. Daarom is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Ten behoeve van dit besluit is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï worden overschreden en dat hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen te worden vastgesteld.

Samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder voor het project Hogere grenswaarden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

Er is sprake van een aangewezen gebouw waarvoor een anterieure overeenkomst verplicht is. Het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening is voor deze aanvraag is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is ondertekend en daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

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.

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 artikel 9 en 12, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Centrum';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Dat de binnentuin minimaal 50% onverhard en een groene inrichting krijgt.

Bouwbesluit 2012

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

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.

- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
- Onderhoudsprotocol van ventilatie gestuurde rookterugslagkleppen ter goedkeuring voorleggen aan de veiligheidsregio Kennemerland en het bevoegd gezag;
- Materialisatie ter goedkeuring voorleggen aan Q-team voor uitvoering;
- De verlichting langs de watergang dient vleermuisvriendelijk te zijn en er een alternatief voor vleermuizen gerealiseerd wordt ter vervanging van de te kappen bomen;
- 50% van de binnentuin wordt gerealiseerd als groen met een grondlaag van minimaal 60 centimeter op de ondergelegen bouwlaag;
- In de binnentuin worden speelvoorzieningen voor kinderen tot en met vijf jaar oud gerealiseerd.

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  (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. 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.

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.

Bodem

- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet u volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied informeren over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit".
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer [REDACTED]
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

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.
- Op basis van artikel 5.19, vierde lid, onder b van de Wabo als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. 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.