

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Hyde Park Hoofddorp B.V.
Willem Dudokhof 1
1090 GC Diemen

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
9142038

Documentnummer
16177004

Datum
1 april 2020

Datum aanvraag: 21 augustus 2019
Locatie: Jupiterstraat 2-60 te Hoofddorp
Onderwerp: afwijkingsbesluit blok 13-16 Hyde Park
Aanvraagnummer: OLO-4609401

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning eerste fase is verleend voor de realisatie van 311 woningen, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen en commerciële ruimten genaamd blok 13-16 Hyde Park op de locatie Jupiterstraat 2-60, Planetenweg 2-44 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 www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 21 augustus 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Hyde Park Hoofddorp B.V. voor de realisatie van 311 woningen, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen en commerciële ruimten genaamd blok 13-16 Hyde Park op de locatie Jupiterstraat 2-60, Planetenweg 2-44 te Hoofddorp.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- 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 21 augustus 2019 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning eerste fase 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:

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 17 december 2020 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.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

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

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.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Hoofddorp-Centrum' en 'Parapluplan parkeerregels' gelden.

Parapluplan parkeerregels

Ingevolge het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' geldt dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet 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 project voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Haarlemmermeer en is daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'.

Hoofddorp-Centrum

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'kantoor' (artikel 12), de enkelbestemming 'verkeer' (artikel 17) en de enkelbestemming 'verkeer-parkeergarage' (artikel 19).

De gronden met de bestemming 'kantoor' zijn bestemd voor kantoren met een maximale bouwhoogte van 18 meter.

De gronden met de enkelbestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, woonstraten, fietspaden en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, ect.

De gronden met de enkelbestemming 'Verkeer – Parkeergarage' zijn bestemd voor parkeervoorzieningen, verkeer en voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen. Op deze gronden is binnen het bouwvlak een parkeergarage met een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

Daarnaast is een klein deel van het project gesitueerd op gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 7'. De wijziging voorziet in een geheel of gedeeltelijke wijziging van de bestemming 'kantoor' in de bestemming 'Horeca-Hotel'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 12.1, artikel 17.1 en artikel 19.1 van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het bestemmingsplan. De functies woningen en commerciële ruimtes zijn in strijd met de bestemmingen. Daarnaast is het woongebouw deels gesitueerd buiten het bouwvlak en wordt de maximale bouwhoogte overschreden omdat het woongebouw een hoogte van 44,81 meter heeft.

Afwijken bestemmingsplan

Het is mogelijk om van de artikelen 12.1, 17.1 en 19.1 van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten af te wijken van artikel 12, 17 en 19 van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenking

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). Op 23 maart 2020 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

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.

Op 10 maart 2020 hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder voor het project Hogere grenswaarden vastgesteld.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' 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 12, artikel 17 en artikel 19 van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp-Centrum';
- De gevraagde omgevingsvergunning fase 1 te verlenen;

Voorwaarden

Aan het besluit verbinden wij de voorwaarde:

- a. dat 50% van de binnentuinen als groen met een grondlaag van minimaal 0,6 meter dient te worden gerealiseerd of een maatregel die hieraan gelijkwaardig is qua waterretentie en de instemming heeft van het Hoogheemraadschap van Rijnland en een gelijkwaardige groenbeleving heeft.

- b. Dat het aandeel woningen, waarvoor bewonersparkeren is voorzien in de parkeergarage die onderdeel is van de eerder verleende vergunning voor een woongebouw ter plaatse van Marsstraat 1-15, 17-27 en 29-35, niet eerder in gebruik mag worden genomen dan dat die parkeergarage in gebruik kan worden genomen danwel in een gelijkwaardige vervanging wordt voorzien.

Inwerkingtreding besluit

Deze beschikking treedt op grond van artikel 6.3 van de Wabo in werking op de dag dat de omgevingsvergunning tweede fase voor dit project in werking treedt.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/toon/digitalewerkwijze>

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Noord-Holland
sector bestuursrecht
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de crisis en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen. Tevens kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

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.
- Nadere aanwijzingen/informatie.

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.

Intrekking gefaseerde beschikking

De omgevingsvergunning kan op basis artikel 2.5, vijfde lid, van de Wabo worden ingetrokken wanneer positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase;
- de eerste of de tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

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 voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.