

AM B.V.
C. Claus
Postbus 4052
3502 HB Utrecht

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: Omgevingsvergunning (definitief besluit)

Kenmerk
52878

Geachte heer Claus,

Uw kenmerk
OLO 1866249

Op 29 juni 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage(n)
6 stuks

Besluit

Datum
26 januari 2016

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het realiseren van 28 grondgebonden woningen op de locatie Kruisweg 855-859 te Hoofddorp. De eerste fase betreft slechts het planologisch gebruik van de betreffende grond voor woondoeleinden (het ontwerp van de woningen wordt beoordeeld in de tweede fase). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 52878. De omgevingsvergunning eerste fase wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning eerste fase wordt verleend voor de volgende activiteit:

- planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

Situatietekening technisch ontwerp (kenmerk 151002-DO-TEK-02, d.d. 16 oktober 2015) welke onderdeel is van de aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase (kenmerk 156505, OLO-nummer 1866263), met daarop aangegeven de situering, vormgeving en bouwhoogten van de woningen, inclusief de daarop aangegeven opties achteruitbouwen, bergingen en erfafscheidingen, past binnen de planologische afwijking van de omgevingsvergunning eerste fase.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, omdat bovenstaande activiteit genoemd wordt in artikel 3.10 van de Wabo en een verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens artikel 2.27 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de

Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het plan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost', omdat het plan gesitueerd is binnen de bestemmingen 'Kantoor' en 'Groen' en geen woningen zijn toegestaan binnen deze bestemmingen;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Bor;
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo;
- een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
- de ruimtelijke onderbouwing (door het bevoegd gezag geamendeerd d.d. 6 oktober 2015) als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat bij het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening overwogen is dat:
 - in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de realisatie van woningen op de projectlocatie;
 - tijdens de ontwikkeling van het plan gebleken is dat van deze wijzigingsmogelijkheid moest worden afgeweken met betrekking tot de overschrijding van de grenzen van het wijzigingsgebied en de overschrijding van de bouwhoogte van een aantal woningen;
 - daarom geen gebruik gemaakt kan worden van deze wijzigingsbevoegdheid en een aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase voor het afwijken van het bestemmingsplan is ingediend;
 - met de aanvrager een kavelpaspoort ("Kavelpaspoort Kruisweg 837-855, Hoofddorp, d.d. 22 juli 2014") is afgesproken als richting gevend kader, waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden met betrekking tot verkaveling, maatvoering en inrichting;
 - dit kavelpaspoort als referentie (stedenbouwkundig beleidskader) dient voor de beoordeling van de aanvraag en het ontwerp van de woningen pas wordt beoordeeld in de aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase;
 - het ontwerp van de woningen (verkaveling, vormgeving en maatvoering) en indeling van het terrein ingediend is in de aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase en beoordeeld is dat het ontwerp past binnen het stedenbouwkundig beleidskader, waarbij de nokhoogte van de woningen langs de Kalorama circa 10,4 meter hoog mag zijn;
 - voor de realisatie van woningen op de projectlocatie een akoestisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn, maar dat wel:

- een ontheffing van de geluidsbelasting kan worden verleend in de vorm van een hogere grenswaarde, omdat de maximaal toelaatbare hogere waarde voor stedelijk gebied hier niet wordt overschreden;
- hiervoor een procedure hogere grenswaarde gevolgd dient te worden;
- door ons een procedure hogere grenswaarde is opgestart en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van deze aanvraag ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geen zienswijze is ingediend;
- het besluit hogere waarden door ons genomen zal worden tegelijk met of vóór het nemen van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning;
- door de realisatie van de 28 woningen het verhard oppervlak toe zal nemen. In het vigerende bestemmingsplan reeds de bouw van kantoorgebouwen is toegestaan. Het voorliggende plan uit gaat van 28 stuks grondgebonden woningen, waardoor het verhard oppervlak niet zodanig toeneemt, dat het compenseren van verharding in de vorm van oppervlaktewater aan de orde is;
- het aangegeven aantal parkeerplaatsen van 46 stuks voldoende is;
- op basis van een in 2012 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek gebleken is, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmering aanwezig is voor de beoogde ontwikkeling;
- op basis van een in 2015 uitgevoerd onderzoek gebleken is, dat er geen beschermde natuurwaarden aanwezig zijn op de projectlocatie;
- er geen aanleiding is om aan te nemen dat de projectlocatie cultuurhistorische waarde heeft en daarom aanvullend onderzoek naar archeologische en cultuurhistorische waarden niet noodzakelijk wordt geacht;
- gezien de ontwikkeling van maximaal 125 nieuwe woningen in het gehele gebied dat voor wijziging in aanmerking komt, gesteld kan worden dat het bouwinitiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en daarom nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk wordt geacht;
- op basis van een in 2015 uitgevoerd onderzoek naar externe veiligheidsrisico's is gebleken, dat vanuit externe veiligheid er geen belemmering aanwezig is voor de beoogde ontwikkeling;
- de gewenste activiteit niet valt onder de categorieën van gevallen waarvoor het bevoegd gezag heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is zoals genoemd in artikel 6.5 van het Bor;
- op 19 november 2015 de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor het plan;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening voor deze aanvraag anderszins verzekerd is door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en de aanvrager;
- op grond van de bovenstaande afweging, een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag wordt gegeven, onder de voorwaarde dat:
 - het ontwerp van de woningen en indeling van het bijbehorend terrein, zoals aangegeven in tekening 151002-DO-TEK-02, d.d. 16 oktober 2015 behorend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase, onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning tweede fase;
 - daar er medewerking kan worden verleend, er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.12 van de Wabo.

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Terinzagelegging en inwerkingtreding

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Vanaf 24 november 2015 tot 5 januari 2016 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het definitief besluit is op onderdelen bijgesteld ten opzichte van het ontwerpbesluit, nadat gebleken is dat het ontwerp van de woningen en indeling van het terrein zoals ingediend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase, past binnen het stedenbouwkundig beleidskader van de planologische afwijking.

In beginsel treedt een beschikking, waarbij de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, in werking zes weken en één dag na publicatie van het besluit, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Omdat deze beschikking echter een omgevingsvergunning eerste fase betreft met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo, zijn de volgende bepalingen aanvullend van kracht met betrekking tot de inwerkingtreding:

- Op grond van artikel 2.5, achtste lid van de Wabo worden beschikkingen waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning.
- Op grond van artikel 6.3, eerste lid van de Wabo treden de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase is bij ons bekend onder nummer 156505 (OLO-nummer 1866263). Het ontwerpbesluit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning tweede fase ligt ter inzage vanaf 16 januari 2016.

Hoogachtend,

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

voor deze,

de heer M.H. Dusseldorp
Teammanager Vergunningverlening a.i.
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=1891>

Bijlagen

- aanvraagformulier
- ruimtelijke onderbouwing, Beukse Poort 1^e fase, geamendeerd d.d. 6 oktober 2015
- tekening "Omgevingsvergunning Beukse Poort 1^e fase", d.d. 16 juni 2015 (annotatie d.d. 19 november 2015)
- akoestisch onderzoeksrapport, kenmerk 20141489-04, d.d. 24 juni 2015
- onderzoeksrapport externe veiligheid, kenmerk 142811, d.d. 11 februari 2015
- onderzoeksrapport quickscan ecologie, kenmerk N001-1228111XDD-ibs-V01, d.d. 11 februari 2015

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 de 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.

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: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html>.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning eerste fase voor het realiseren van 28 grondgebonden woningen op de locatie Kruisweg 855-859 te Hoofddorp, zaaknummer 52878.

Planologisch strijdig gebruik

- U bent verplicht het totaalbedrag zoals vermeld is in de anterieure overeenkomst tussen u en de gemeente Haarlemmermeer te voldoen zoals bepaald in deze overeenkomst. Het niet tijdig betalen heeft als gevolg dat deze omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, op grond van artikel 5.19, eerste lid, sub c van de Wabo.
- Situatietekening technisch ontwerp (kenmerk 151002-DO-TEK-02, d.d. 16 oktober 2015) is onderdeel van de af te geven omgevingsvergunning tweede fase (kenmerk 156505, OLO-nummer 1866263).

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen:

Deze omgevingsvergunning eerste fase is slechts verleend voor de activiteit die genoemd is in het besluit. Naast de activiteiten die u heeft aangevraagd in de aanvraag voor een omgevingsvergunning tweede fase, heeft u mogelijk nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project. Denkt u daarbij aan het volgende:

- Als bij het slopen van een bouwwerk meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat, is een sloopmelding nodig als bedoeld in Bouwbesluit 2012.
- Als bij het realiseren van een bouwwerk de openbare weg wordt gebruikt of opgebroken, dan moet u dat op grond van de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlemmermeer melden bij de gemeente Haarlemmermeer. In sommige gevallen heeft u zelfs een omgevingsvergunning nodig.
- Als er bemaling moet gaan plaatsvinden bij een bouw (bronbemaling) waarbij u meer dan 1 m³ grondwater/uur onttrekt, dan moet u dat op grond van de Waterwet melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In sommige gevallen heeft u zelfs een vergunning nodig. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht.