

POSTBUS 209 1500 EE ZAANDAM

L.H.L. Vos
van Heylerhofflaan 10
6211 KA MAASTRICHT

Omgevingsdienst NZKG

Bezoekadres:
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzk.nl

Contactpersoon
B.H.C. Voolstra

E-mailadres
bernard.voolstra@odnzk.nl

Doorkiesnummer
06 48 45 91 41

Kenmerk
2013-0008960

Uw kenmerk
OLO 816335

Bijlage(n)
ja

Datum

2 FEB 2015

Betreft: omgevingsvergunning

Geachte heer Vos,

Op 24 april 2013 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van drie woningen (appartementen) in een bestaand kantoorgebouw op de locatie Parklaan 85 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0008960. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is als bijlage bijgevoegd. Wij verzoeken u bij vragen of correspondentie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden.

Afhandeling terinzagelegging ontwerpbesluit

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Start en gereedmelding Bouw

Wij vragen u uiterlijk twee dagen voor start van de bouwwerkzaamheden dit aan ons te melden. Stuur u hiervoor het bijgevoegde formulier 'Meldingsformulier; Aanvang Bouw' op. Het is belangrijk dat u deze melding tijdig doet, zodat de medewerkers van cluster Handhaving en Toezicht toe kunnen zien op de kwaliteit van het werk. Als het bouwwerk gereed is meldt u dit met het bijgevoegde formulier 'Meldingsformulier; Bouw Gereed'.

Burgerlijk wetboek

In titel 4 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in het besluit. Wij wijzen u er op dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is. U kunt pas gebruik maken van de vergunning met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Wij wensen u succes met de bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

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



De heer B.H.C. Voolstra
Vergunningverlener

Bijlagen:

- Het besluit
- Besluit leges
- Stukken behorende bij het besluit.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 24 april 2013
ontvangen aanvraag van

L.H.L. Vos
van Heylerhofflaan 10
6211 KA MAASTRICHT

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van drie woningen (appartementen) in een bestaand kantoorgebouw op de locatie Parklaan 85 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0008960.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en voorschriften deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Volledigheid

Wij hebben de aanvraag op 24 april 2013 ontvangen en aan de hand van het Bor en de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 18 september 2013 hebben wij gevraagd om aanvullende gegevens. Op 17 april 2014 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. Naar aanleiding hiervan hebben wij de aanvraag in behandeling genomen, omdat wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost' en heeft daarin de bestemming 'Kantoor';
- wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo tevens aanmerken als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie dd 15 oktober 2014;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012, onder voorwaarde van nader te stellen voorschriften;

2013-0008960

- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, sub a, b, d en e van de Wabo.

Planologisch strijdig gebruik (art. 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo)

- 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 bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost';
- het bouwwerk is gesitueerd binnen de bestemming 'Kantoor';
- het realiseren van woningen in het bouwwerk niet voldoet aan de gebruiksregels, omdat:
 - binnen de bestemming 'Kantoor' woningen niet zijn toegestaan;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- er geen sprake is van een planologisch kruimelgeval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 van de Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat op grond van artikel 5 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat gold op het moment van indieningsdatum van de aanvraag) het aantal woningen niet mag toenemen;
- het gaat om een permanent bouwwerk om permanent in te wonen;
- er sprake is van een planologische afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 van de Wabo;
- er alleen medewerking kan worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het te nemen besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- bij het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening overwogen is dat:
 - het bestaande kantoorgebouw leeg staat (niet meer in gebruik als kantoorfunctie);
 - op grond van de structuurvisie Haarlemmermeer en de deelstructuurvisie Hoofddorp 3.0, transformatie van leegstaande kantoorpanden een gewenste ontwikkeling is;
 - het omzetten van kantoorruimte naar appartementen goed past in het beeld van de Parklaan als overwegende woonstraat;
 - de bij het bouwwerk behorende buitenruimte zich leent om groen in te richten, passend bij het karakter van het groene straatbeeld;
 - op grond van de gemeentelijke parkeernormering van het Deltaplan Bereikbaarheid voldoende parkeerplaatsen op het perceel aanwezig zijn, namelijk minimaal 4,5 stuks;
 - uit het door de aanvrager aangeleverde akoestisch rapport blijkt dat er geen overschrijding zal plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer van de Parklaan, Kruisweg en Burgemeester Pabstlaan;
 - er wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal plaatsvinden als gevolg van het wegverkeer van de Nieuweweg (geluidsbelasting bedraagt 52,7 dB), maar omdat de toegestane maximum snelheid op deze weg 30km/h bedraagt er geen vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder aan de orde is;
 - er geen sprake is van industrielawaai of railverkeerslawaai;
 - uit het verkennend bodemonderzoek naar voren gekomen is dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor het gebruik van het kantoorpand als woningbouw;
 - gezien de beperkte omvang van de transformatie (niet in betekende mate opgenomen) het bouwplan niet getoetst hoeft te worden aan de Wet luchtkwaliteit;
 - het perceel zich niet bevindt in de nabijheid van een inrichting waarbij opslag van gevaarlijke stoffen aan de orde is en evenmin in de nabijheid van een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
 - de aanvraag niet wordt gezien als een bouwplan waarvoor op basis van de Wet ruimtelijke ordening kostenverhaal verplicht is;

- op grond van de bovenstaande planologische en stedenbouwkundige beoordeling, een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag wordt gegeven;
- op grond van artikel 6, derde lid van het Bor de gemeenteraad verklaard heeft verklaard voor projecten, waartoe deze aanvraag behoort, een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad niet benodigd is;
- daar er medewerking kan worden verleend, er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, sub c en tweede lid en artikel 2.12 van de Wabo.

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

Zienswijzen

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

Vanaf 28 november 2014 heeft een ontwerp van dit besluit zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Er zijn geen wijzigingen in dit besluit aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

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

2 FEB 2015

de heer D.J. Haitsma
Teammanager Vergunningverlening Branches B a.i.

Bijlagen:

- aanvraagformulier
- onderbouwing, d.d. 13-03-2014
- akoestisch onderzoeksrapport, d.d. 13-03-2014
- gewaarmerkte set tekeningen nieuwe situatie, d.d. 24-03-2014, A3-formaat:
 - N00, situatie
 - N01, plattegronden
 - N02, gevelaanzichten
 - N03, doorsneden
 - N04, renvooi
- set tekeningen bestaande situatie, d.d. 24-03-2014, A3-formaat:
 - N00, situatie
 - N01, plattegronden
 - N02, gevelaanzichten
 - N03, doorsneden
- start- en gereedmelding

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. U kunt - met DigiD - ook digitaal beroep indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een voorlopige voorziening kunt u – met DigiD – ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Voorschriften

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het realiseren van drie woningen (appartementen) in een bestaand kantoorgebouw onder nummer 2013-0008960, op de locatie Parklaan 85 te Hoofddorp.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- Conform artikel 2.84 en 2.85 van het Bouwbesluit dienen leidingdoorvoeringen door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van het Bouwbesluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) geldt, brandwerend te worden uitgevoerd en afgedicht met een WBDBO van ten minste 30 minuten.
- Conform artikel 2.84 en 2.85 van het Bouwbesluit dient een scheidingsconstructie waarvoor op grond van het Bouwbesluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) geldt, brandwerend te worden uitgevoerd met een WBDBO van ten minste 30 minuten.
- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn. Indien van toepassing dienen eveneens aanwezig te zijn, de andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan. Op verzoek moeten deze stukken aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (Bouwbesluit 1.23).
- Ten minste twee werkdagen van te voren stelt u de cluster Handhaving en Toezicht in kennis van (Bouwbesluit 1.25, eerste lid) de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van eventueel benodigde ontgravingswerkzaamheden.
- Voor het bouwen moeten de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de weggebruikers en naburige bouwwerken en hun gebruikers (Bouwbesluit 8.2).
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat cluster Handhaving en Toezicht schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld. Gebruikt u hiervoor bijgevoegd formulier 'beëindiging bouwwerkzaamheden' (Bouwbesluit 1.25 tweede en derde lid).

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen:

- Deze omgevingsvergunning is slechts verleend voor de activiteiten die genoemd zijn in het besluit. Mogelijk heeft u nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project.
- Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van te voren melden dat een andere persoon het vergunde project zal gaan uitvoeren. Hiervoor hebben wij de volgende gegevens nodig:
 - o Naam en adres van de vergunninghouder
 - o Nummer van deze omgevingsvergunning
 - o Naam en adres bedrijf en naam contactpersoon en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden
 - o Beoogd tijdstip dat de omgevingsvergunning geldt voor bovengenoemd persoon (artikel 2.25 Wabo en artikel 4.8 Bor).

Cosanummer: 2013-0008960
OLO aanvraagnummer: 816335

Publicatie op **4 februari 2015**
- www.officiëlebekeendmakingen.nl
(Gemeentebled en Staatscourant)

KENNISGEVING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Verleende omgevingsvergunning

De heer L.H.L Vos wil drie woningen (appartementen) realiseren in een bestaand kantoorgebouw op de locatie Parklaan 85 te Hoofddorp.

Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig (aspecten bouwen en planologisch strijdig gebruik). Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer hebben deze vergunning verleend. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het eerder gepubliceerde ontwerp.

Inzage

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen een dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage bij:

- de gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp op maandag tot en met vrijdag van 9.00-13.00 uur. Op afspraak zijn de stukken ook in te zien van 13.00 tot 17.00 uur en dinsdagavond tot 20.00 uur, tel. 0900-1852.

Beroep

Tegen het besluit kan tot **20 maart 2015** beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt- met DigiD - ook digitaal beroep indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Een voorlopige voorziening kunt u - met DigiD - ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.