

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

<https://odnzkq.nl/>

Myb. Almere B.V.
Tt. Melaniaweg 4
1033 ST Amsterdam

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 20 december 2023

Locatie: Stationsweg 10 A t/m N (zonder I), 12 t/m 38 en 40A en 40B te Hoofddorp

Onderwerp: oprichten 29 woningen met parkeerplaatsen en wijzigen bestaande in- en uitrit

Aanvraagnummer: OLO-7957519

Zaaknummer
12500618

Documentnummer
29655956

Bijlagen
Overzichtstekening uitweg
Nota van beantwoording
zienswijzen

Datum
3 juni 2025

Geachte directie,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het oprichten van 29 woningen met parkeerplaatsen en het wijzigen van de bestaande in- en uitrit op de locatie Stationsweg 10 A t/m N (zonder I), 12 t/m 38 en 40A en 40B 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.officiëlebekendmakingen.nl> (Gemeenteblad), <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en loket.odnzkq.nl.

De belangrijkste veranderingen rond de Omgevingswet? Ga naar odnzkq.nl/omgevingswet

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 20 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Myb. Almere B.V. voor het oprichten van 29 woningen met parkeerplaatsen en het wijzigen van de bestaande in- en uitrit op de locatie Stationsweg 10 A t/m N (zonder I), 12 t/m 38 en 40A en 40B 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 20 december 2023 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:

- De aanvraag is gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- Wij hebben u op 12 maart 2024 in de gelegenheid gesteld om binnen 28 dagen aanvullende gegevens in te dienen;
- Op 4 april 2024 en 29 mei 2024 hebben wij uw verzoek ontvangen om de aanvullende termijn te verlengen. De aanvullende termijn is in totaal met 8 weken verlengd;
- De aanvullende gegevens hebben wij op 29 mei 2024 ontvangen;
- Op 24 juni 2024 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 3 juli 2024 ontvangen;
- Op 26 juli 2024 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), opgeschort met vijf weken;
- Op 5 november 2024 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), opgeschort met een week.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, is voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 20 maart 2025 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebblad), www.ruimtelijkeplannen.nl 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

Er is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De binnengekomen zienswijzen hebben echter niet geleid tot aanpassing van het besluit.

In de 'Nota van beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning Stationsweg 36 te Hoofddorp Zaak 12500618 / OLO-7957519' zijn de binnengekomen zienswijzen verzameld en wordt per zienswijze een reactie gegeven. Deze nota maakt onderdeel uit van dit besluit.

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 20 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 Noord', 'Parapluplan parkeerregels', 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening', 'Parapluplan datacenters' en 'Parapluplan wonen' gelden.

Bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord'

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Detailhandel - Volumineus'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen.

Het project is deels gesitueerd op gronden met de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, groen, parkeervoorzieningen, bergbezinkbassins en kunstwerken.

Het project is in strijd met artikel 8.1, onder a, en artikel 8.2.1, onder a en onder b van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord', omdat de woonfunctie niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving 'Detailhandel – Volumineus' en de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast wordt de maximum toegestane bouwhoogte van 7 meter overschreden.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels en partiële herziening'

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken 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. Voor dit project worden in totaal 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 3 in de openbare ruimte langs de Stationsweg. Hiermee wordt niet voldaan aan het minimaal vereiste aantal van 41 parkeerplaatsen voor dit project.

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

Bestemmingsplan 'Parapluplan datacenters'

De aanvraag betreft het realiseren van zelfstandige woningen met parkeerplaatsen en heeft geen raakvlakken met een datacenter. Het project valt buiten het bereik van de bepalingen van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluplan wonen'

De aanvraag betreft het realiseren van zelfstandige woningen met parkeerplaatsen en heeft geen betrekking op een bestaande woonbestemming. Het project is niet in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

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.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

De aanvraag is niet in strijd met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

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

Het project is voorgelegd aan de adviseur bodembescherming. Het project is beoordeeld op basis van de ingediende gegevens. Het advies luidt als volgt:

'In de ruimtelijke onderbouwing is een rapportage van een asbestinventarisatie (ACE Studio Asbest, projectnummer: 2021-3735, d.d. 6 augustus 2021) van het pand bijgesloten. Dit betreft echter geen onderzoek van de bodem en dit onderzoek is derhalve niet bruikbaar als onderzoek van asbest in de bodem.

Er dient conform de richtlijn NEN 5707 een asbest in grond onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd na de sloop van het huidige pand en voorafgaand aan de nieuwbouw.

De rapportage van het asbest in grond onderzoek (en het Xml-bestand) dient ter beoordeling bij ons te worden ingediend.'

Wij nemen dit advies over.

Welstand

Het project is op 11 december 2024 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:

'Deze ontwikkeling is een jaar geleden als vooroverleg door de commissie beoordeeld en door de WRA is het voorliggende ontwerp positief beoordeeld. Nu ligt de uitwerking als omgevingsvergunning ter beoordeling voor. Materialen en kleuren zijn ongewijzigd.

- *In de voorgevel van het appartementengebouw zijn borstweringen in de kozijnen aangebracht. Verder is de vormgeving van het appartementengebouw ongewijzigd.*
- *In de zijgevel van de lange rij woningen is een raam toegevoegd, dat uitkijkt op het speelveldje en daarmee is er zicht op het speelveld (bouwnummer 17). Bij bouwnummer 14 is er geen kozijn in de zijgevel toegevoegd.*
- *Het (al bestaande) achterpad aan de noordwestzijde wordt weliswaar gedeeld of wordt gezamenlijk gebruikt, maar loopt door en tussen bergingen zijn poorten mee ontworpen en worden ook aangebracht.*
- *Bij bouwnummer 18, 19 en 20 zijn de schuttingen weggehaald.*

Bevindingen en conclusie

Naar de mening van de commissie is goed gereageerd op de opmerkingen en daarmee adviseert de commissie om akkoord te gaan.'

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 gebruiksfuncties:

- Woonfunctie;
- Bouwwerk geen gebouw zijnde.

Brandveiligheid

Het project is op 29 juli 2024 beoordeeld door de Brandweer Kennemerland op brandveiligheid. Zij hebben als volgt geadviseerd:

'In de extra beschermde vluchtroute van het woongebouw bevinden op de begane grond technische meterkasten voor het functioneren van het gebouw. Indien deze meterkasten elektrische componenten bevat, wat kan leiden tot brand, adviseer ik u om de meterkasten 30 minuten brandwerend af te scheiden van de extra beschermde vluchtroute en een weerstand tegen rook te geven van R200.

De reden hiervoor is, dat bij een brand in de meterkasten dit gepaard gaat met veel rook, als de meterkasten brand en rookwerend gescheiden zijn van de extra beschermde vluchtroute zal voorkomen worden dat de vluchtroute in het gebouw volloopt met rook, wat een positief effect heeft op het ontvluchten van de bewoners.'

Wij nemen dit advies over.

Gelijkwaardigheid

Voor het oprichten van 29 nieuwbouw woningen met parkeerplaatsen en het wijzigen van de bestaande in- en uitrit is op basis van artikel 1.3, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 een verzoek tot gelijkwaardigheid ingediend. Dit omdat het project gedeeltelijk niet voldoet aan de minimale oppervlakte-eis voor buitenberging(en) zoals gesteld in artikel 4.31 eerste lid van het Bouwbesluit 2012.

Het verzoek om gelijkwaardigheid is voor 2 appartementen (bouwnummer 12 en 13) en is uitgewerkt in *Verzoek en Motivatie gelijkwaardigheid d.d. 12-08-2024*.

Met de voorgestelde gelijkwaardigheid zoals omschreven in bovenstaande document(en) is aangetoond dat wordt voldaan aan de functionele-eis als bedoeld in artikel 4.30 van het Bouwbesluit 2012.

Wij gaan akkoord met de 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.

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'.

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 8.1, onder a, en artikel 8.2.1, onder a en b van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord', omdat de woonfunctie niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving 'Detailhandel – Volumineus', de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd en de maximum toegestane bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden. Het project is ook in strijd met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels en partiële herziening', omdat niet alle benodigde parkeerplaatsen worden gesitueerd op het eigen terrein.

Binnenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om op grond van artikel 3.2.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels en partiële herziening' binnenplannen af te wijken van artikel 3.2.1. De volgende overweging is hierbij van belang:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belang groot geacht om een groen plein te realiseren. Om die reden is in dit geval afgeweken van de eis om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. De resterende parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen mag, mits er voldoende capaciteit beschikbaar is, worden opgevangen in de openbare ruimte.

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk, inclusief de aanvullende parkeerclaim, uitkomt op 71%. Conform het geldende parkeerbeleid geldt een maximale toelaatbare parkeerdruk van 85%. Aangezien de gemeten bezetting daar ruim onder blijft, wordt dit toereikend geacht.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 8.1, onder a, en artikel 8.2.1, onder a en b 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 kunnen afwijken van artikel 8.1, onder a en artikel 8.2.1, onder a en onder b, van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

- 1. Technische uitwerking van maatregelen voor waterberging en water overlast moet in DO fase met Ingenieursbureau (IB) en Beheer & Onderhoud (B&O) worden afgestemd en goedgekeurd.*
- 2. Beplanting keuzes en natuurinclusief maatregelen (bijvoorbeeld nestkasten) moet in DO fase met Ecoloog (Cluster RED) en B&O worden afgestemd en goedgekeurd.*
- 3. Bestaande bomen op plan grens behouden. Zie bomenposter 'werken rondom bomen'.*
- 4. Groenstrook langs woning 16 is nu onderdeel van de openbare ruimte.*
- 5. De uitvoering kan pas opgestart worden nadat het DO openbare ruimte goedgekeurd en ondertekend is, conform afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar in de Anterieure Overeenkomst.*

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

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 20 april 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.

Geluid

Om mede te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is een besluit Hogere grenswaarde geluidshinder nodig voor de op te richten woningen.

Voor het project heeft vanaf 20 maart 2025 het ontwerpbesluit Hogere waarden wegverkeerslawaau Wet geluidhinder, besluit van 13 september 2024, ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 2 juni 2025 is een definitief besluit Hogere waarden Wet geluidhinder voor het project genomen. Dit besluit maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Gelet op dit besluit stellen wij nadere voorwaarden aan deze omgevingsvergunning.

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 2023 van toepassing. In artikel 6.3 van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2023 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg of een verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Dit verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.

Artikel 2.6, zevende lid, van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2023 bepaalt:

Een vergunning als bedoeld in artikel 6.3 kan alleen worden geweigerd als:

- a. door de uitweg een verkeersonveilige situatie ontstaat;
- b. de aanleg van de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, waar ter plaatse sprake is van parkeerdruk en niet elders in de straat ter vervanging een parkeerplaats kan worden gerealiseerd;
- c. het openbaar groen door de uitweg op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. het perceel al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van de tweede uitweg ten koste gaat van het openbaar groen of een openbare parkeerplaats.

Advies In- en Uitweg

De afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer heeft op 1 augustus 2024 positief geadviseerd over uw aanvraag. Het advies luidt als volgt:

De uitweg is in overeenstemming met de vermelde bepalingen in de Verordening Fysiek Domein.

A. door de uitweg ontstaat geen verkeersonveilige situatie, omdat het overzichtelijk is en er geen obstakels in de weg staan die het zicht kunnen belemmeren. De uitweg komt binnen een 30 km-zone op een erftoegangsweg, die bedoeld is voor het ontsluiten van erven. Er is hier reeds een uitweg aanwezig, waardoor verkeersdeelnemers hier bekend zijn met uitwegen.

B. de uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats, omdat als gevolg van de blauwe zone er alleen in de parkeervakken of langs een blauwe lijn geparkeerd mag worden. Deze is op de locatie van de aangevraagde uitweg niet aanwezig.

C. het openbaar groen wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast, omdat er geen openbaar groen aanwezig is.

■■■■ sprake van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten. Dit betreft het wijzigen van de bestaande uitwegen en dit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen

De uitweg mag in eigen beheer worden uitgevoerd en moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *Conform bijgevoegde situatie tekening, welke onderdeel is van deze omgevingsvergunning, inritblokken gebruiken en dikke trottoirtegels gebruiken.'*

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' 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 8.1 en artikel 8.2.1, lid a en lid b, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord';
 - artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels en partiële herziening';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Het bouwen van een bouwwerk

1. Technische uitwerking van maatregelen voor waterberging en water overlast moet in DO fase met Ingenieursbureau (IB) en Beheer & Onderhoud (B&O) van de gemeente Haarlemmermeer worden afgestemd en goedgekeurd.
2. Beplanting keuzes en natuurinclusief maatregelen (bijvoorbeeld nestkasten) moet in DO fase met Ecoloog (Cluster RED) en B&O van de gemeente Haarlemmermeer worden afgestemd en goedgekeurd.
3. Bestaande bomen op de plangrens moeten worden behouden. Zie bomenposter 'werken rondom bomen'.
4. Groenstrook langs woning 16 is nu onderdeel van de openbare ruimte.
5. De uitvoering kan pas opgestart worden nadat het DO openbare ruimte goedgekeurd en ondertekend is, conform afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar in de Anterieure Overeenkomst.

Bodem

Er dient, na de sloop van het huidige pand en voorafgaand aan de nieuwbouw, conform de richtlijn NEN 5707 een asbest in grond onderzoek te worden uitgevoerd en (met bijbehorende XML-bestand) ter beoordeling worden ingediend, via loket.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Geluid

1. De voorzieningen voor geluidwering, zoals omschreven in paragraaf 4.1 van de rapporten (2240573 d.d. 08-05-2024, betreffende Geluidwering Gevels Nieuwbouw woningen Stationsweg te Hoofddorp – bouwnummer 28 & 29 en projectnummer 2240573 d.d. 13-05-2024, betreffende Geluidwering Gevels Nieuwbouw 13 appartementen Stationsweg te Hoofddorp), moeten worden uitgevoerd.
2. De woningen mogen niet eerder worden gebruikt dan dat het genomen Besluit hogere grenswaarde voor dit project onherroepelijk is en in werking is getreden. Zonder een onherroepelijk Besluit hogere grenswaarde voor dit project mogen de woningen dus niet in gebruik worden genomen.

Constructie

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, dienen de volgende gegevens uiterlijk binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel te worden ingediend:

- Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde 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.

Maken, hebben, veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen

- Bij het wijzigen van de bestaande in- en uitrit moeten inritblokken en dikke trottoirtegels in overeenstemming met de situatietekening, welke onderdeel is van deze omgevingsvergunning, worden gebruikt.

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 [REDACTED] (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.
- Overzichtstekening uitweg;
- Nota van zienswijzen;
- Uitvoeringsvoorschriften;
- Nadere aanwijzingen/informatie.

Uitvoeringsvoorschriften

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012):
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang

geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

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.

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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein 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 sloofterrein 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 sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemaalen 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 hoofdpzetzet 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.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet een melding gedaan worden op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u een melding via de website loket.odnzkg.nl, door het invullen van het webformulier "een BUS-melding indienen" of "startmelding bodemsanering".

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Verplichtingen Wet bodembescherming

U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de NEN 5740, inclusief een historisch onderzoek (archiefonderzoek). Bij het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen ingevolge de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. In de meeste gevallen moet een bodemonderzoek bij de vergunningaanvraag voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden bijgevoegd.

Ook als u niet in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht bent om een bodemonderzoek in te dienen, bent u wel verplicht u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem gaat uitvoeren. De bepalingen van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit gelden dan namelijk ook.

Indien zich puin op of in de bodem bevindt, of het bouwwerk voor de sloop asbesthoudend materiaal bevat, moet ook onderzoek naar asbest in de bodem worden gedaan. Ook voor (half)verhardingslagen wordt dit aanbevolen.

Meer informatie vindt u op www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Bodemsanering. Op de website www.voordatubegintmetbodemsaneren.nl kunt u informatie vinden over andere werkzaamheden en regels die bij een eventuele bodemsanering komen kijken en bij welke overheid die informatie kan worden verkregen. U kunt ook contact opnemen met Team Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, via loket.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, meldingen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, provincie, gemeente of Waterschap) nodig zijn.