

Henriët-Blom Vastgoed B.V.
De heer F. Blom
Akerdijk 275
1171 RC Badhoevedorp

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 31 augustus 2016

Locatie: Melbournestraat 21 tot en met 67 te Lijnden

Onderwerp: het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met 24 bedrijfsunits met bedrijfswoningen en het maken van een in- en uitrit

Aanvraagnummer: OLO-2526999

Contactpersoon
M.Mul

Contactgegevens
088-5670574

Kenmerk
2067913

Uw kenmerk
1527

Bijlagen
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen/informatie

Datum
31 oktober 2017

Geachte heer Blom,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met 24 bedrijfsunits met bedrijfswoningen en het maken van een in- en uitrit.
Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

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 in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 31 augustus 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Henriët-Blom Vastgoed B.V. voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met 24 bedrijfsunits met bedrijfswoningen en het maken van een in- en uitrit op de locatie Melbournestraat 21 tot en met 67 te Lijnden.

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 31 augustus 2016 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:

- Op 7 oktober 2016 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.

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 22 juni 2017 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.odnzkg.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. De zienswijze van 13 juli 2017, ontvangen per telefax op dezelfde datum van de heer mr G.I. Beij van M2 Advocaten namens de heer C. van Wijk en mevrouw J. van der Maarl, beiden wonende aan de Akerdijk 117 in Lijnden.
2. De ongedateerde zienswijze, ontvangen via webformulier op 22 juli 2017, van de heer D. de Jong, Akerdijk 116 in Lijnden, mede ingediend namens de volgende personen:
 - a. De heer of mevrouw Theijssen, Akerdijk 115 in Lijnden;
 - b. De heer D. Klene, Akerdijk 110 in Lijnden;
 - c. De heer of mevrouw A. Buma, Akerdijk 112 in Lijnden;
 - d. De heer of mevrouw R. van Os en de heer of mevrouw R. Burger, Akerdijk 109 in Lijnden;
 - e. De heer of mevrouw H.H. van Beek, Akerdijk 104 in Lijnden;
 - f. De heer of mevrouw S.V. van Rijn, de heer of mevrouw A. Verwer en de heer of mevrouw W. Verhoef, Akerdijk 102 in Lijnden;
 - g. De heer of mevrouw J.E. Loubeek, Akerdijk 99 in Lijnden;
 - h. De heer of mevrouw C. Siebeling en de heer of mevrouw H. Groepenhoff, Akerdijk 121 in Lijnden;
 - i. De heer of mevrouw E. Klant, Akerdijk 120 in Lijnden; en
 - j. De heer of mevrouw B.G. Taal, Akerdijk 114 in Lijnden.
3. De ongedateerde zienswijze, ontvangen via webformulier op 2 augustus 2017, van de heer D. Klene, Akerdijk 110 in Lijnden.

Alle hierboven genoemde zienswijzen zijn tijdig ingediend en kunnen in behandeling worden genomen. In het onderstaande wordt het gestelde in de zienswijzen cursief samengevat en daaronder voorzien van een reactie.

1. Noodzaak bedrijfswoningen

Zienswijzen:

De woningen die worden gerealiseerd hebben de functie van bedrijfswoningen. Gelet op de omschrijving van het begrip 'bedrijfswoning' in de regels van het bestemmingsplan geldt een noodzakelijkheidsvereiste. De noodzaak moet bestaan om boven het bedrijf te wonen. Het college laat na te onderbouwen waarom aangenomen wordt dat hieraan voldaan zal worden. Dat voldaan wordt aan het noodzakelijkheidsvereiste is hoogst onwaarschijnlijk en te verwachten is dat het geen bedrijfswoningen worden, maar normale woningen.

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de gebruiksfuncties 'woonfunctie' en 'lichte industrie functie'. Bij een lichte industrie functie speelt het verblijven van personen een ondergeschikte rol. Daarom kan niet worden aangenomen dat een bedrijfsunit met deze gebruiksfunctie kan voldoen aan het noodzakelijkheidsvereiste van een bedrijfswoning.

Er bestaat ook gerede twijfel in hoeverre de bedrijfswoningen gebruikt kunnen worden in combinatie met andere bedrijfsfuncties nu een fors aantal daarvan onder aan huis verbonden vrije beroepen zullen vallen. Volgens de regels van het bestemmingsplan is het

gebruik van een bedrijfswoning ten dienste van een aan huis verbonden beroepsuitoefening toegestaan tot niet meer dan 40 % van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

Er kan niet worden ingestemd met de voorgenomen bouwplannen, als dit onder voorzienbare omstandigheden leidt tot een ander gebruik dan waar nu de omgevingsvergunning in voorziet.

Reactie:

De gronden waarop de 24 bedrijfsunits met bedrijfswoningen worden gebouwd hebben volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' (hierna: het bestemmingsplan) de bestemming 'Gemengd-3'.

Op grond van artikel 16.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' (hierna: de regels) zijn de gronden met de bestemming 'Gemengd-3' bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor wonen. Dit betekent dat het gebruik van deze gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor wonen ongeclausuleerd is toegestaan.

Het is dan ook niet noodzakelijk dat de te bouwen woningen noodzakelijk en in gebruik zijn in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein, conform de begripsbepaling van het begrip 'bedrijfswoning' van artikel 1 van de regels. Dit begrip wordt in artikel 16 van de regels niet genoemd.

Ondanks het feit dat bedrijfswoningen zijn aangevraagd is het niet nodig dat de woningen voldoen aan en gebruikt worden conform de definitie van dit begrip in de regels. Wel is met de aanvrager privaatrechtelijk overeengekomen dat er een link zal bestaan tussen de bedrijven en de daarboven gerealiseerde woningen. In zoverre zal sprake zijn van bedrijfswoningen. Het noodzakelijkheidsvereiste is hier echter niet van toepassing.

Opgemerkt wordt dat de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' eruit bestaat dat de bedrijfsunits/bedrijfswoningen niet vrijstaand of twee-aan-één gebouwd zijn en op één plaats niet op een afstand van ten minste 2 meter van de zijdelingse perceelgrens. Dit is de reden dat een omgevingsvergunning voor met het bestemmingsplan strijdig gebruik noodzakelijk is en dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevoerd.

Gelet op het voorgaande behoeven de zienswijzen met betrekking tot het Bouwbesluit 2012 en aan huis verbonden beroep geen bespreking. Ten overvloede wordt opgemerkt dat in het Bouwbesluit 2012 technische en geen ruimtelijke voorschriften worden gegeven en dat deze voorschriften geen relatie hebben met de uitleg van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

2. Strijdigheid met het bestemmingsplan / ruimtelijke onderbouwing afwijking

Zienswijzen:

De woningen worden niet vrijstaand of twee-aan-één gebouwd zoals het bestemmingsplan voorschrijft. Ook is het bouwproject in strijd met het bestemmingsplan, doordat de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens minder is dan 2 meter.

Het is mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken, mits sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing, waarop het ontwerp van de omgevingsvergunning berust, is onvoldoende. Er is geen oog voor de (privaatrechtelijke) belangen van omwonenden. Deze hebben reden om voor overlast te vrezen. Een combinatie van een woon- en werkplek heeft als gevolg dat men praktisch 24 uur per dag geconfronteerd wordt met onrust op het naastgelegen terrein.

Daarnaast wordt gevreesd voor inkijk vanaf het woongedeelte bovenop de bedrijfsruimte. De privacy van de bewoners van de Akerdijk is niet meer gewaarborgd. Gevreesd wordt voor lichtoverlast en voor extra verkeersbewegingen. Sprake is van een onevenredige inbreuk op het woongenot.

Er wordt geen inhoudelijke motivering gegeven van de afwijking van het bestemmingsplan. Er wordt slechts verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze heeft slechts betekenis, indien de bestemming en de regels waaraan moet worden getoetst op zichzelf en in samenhang onduidelijk zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake, dus aan de toelichting komt geen betekenis toe.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt voorts geenszins waarom het college redenen heeft gezien om af te wijken van de regel van het bestemmingsplan dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens minder is dan 2 meter.

Reactie:

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, zijn de gronden waarop de bedrijfsunits met bedrijfswoningen zijn geprojecteerd bestemd voor bedrijfsactiviteiten en wonen. Daarmee is de combinatie van wonen en werken ter plaatse mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor wordt met de onderhavige omgevingsvergunning niet afgeweken van het bestemmingsplan.

Zoals ook de ruimtelijke onderbouwing aangeeft, wordt door de wijziging van het toegestane woningtype weliswaar een aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden tot stand gebracht, maar zonder dat dit tot uitdrukking komt in een wijziging van het bebouwbaar oppervlak of de maatvoering van de bebouwing. Daarnaast wordt het maximum aantal woningen van het bestemmingsplan (25) niet overschreden door dit bouwplan.

Aaneengesloten bouwen

Het aaneengesloten bouwen is in strijd met artikel 16.2.1, onderdeel c, van de regels. Het bouwplan is echter wel stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de vormgeving van de rest van het bedrijventerrein. Het bouwplan ligt zelfs dichterbij de aard van het bedrijventerrein dan wanneer slechts woningen zouden worden gebouwd, zeker als het zou gaan om vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen.

De inkijk in de woningen kan door het vergunnen van deze afwijking marginaal toenemen, gepaard gaande met een gering verlies aan privacy, met name voor de woning aan de Akerdijk 117. Voor de overige woningen aan de Akerdijk geldt dit ook, maar in (nog) mindere mate, aangezien zij zijn gelegen aan de kopse kant van bouwblokken A en B.

Het geringe verlies aan privacy wordt veroorzaakt door het feit dat in de woonfuncties op de tweede bouwlaag mede woon- en eetkamers te verwachten zijn, terwijl bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen op de tweede bouwlaag met name slaapvertrekken te verwachten zijn.

De inbreuk op de belangen van de indieners van de zienswijzen is in het onderhavige geval echter niet zo zwaarwegend dat daardoor medewerking aan het bouwplan onthouden zou moeten worden.

Daarbij wordt in aanmerking genomen dat, zoals hiervoor aangegeven, wonen volgens het bestemmingsplan ongeclausuleerd is toegestaan en dat niet van de maatvoering van de bebouwing of het maximum aantal woningen wordt afgeweken.

Daarnaast is de locatie van bouwblok A zodanig gekozen dat de inkijk op het perceel Akerdijk 117 zoveel mogelijk wordt beperkt: Bouwblok A wordt zo ver als redelijkerwijs mogelijk van het perceel Akerdijk 117 gebouwd en tussen bouwblok A en het perceel worden een straat en parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bouwen tot op de perceelgrens

Blok B van het bouwplan, het kleine gebouw met vijf woon-werkunits, wordt aan de zuidkant gebouwd tot op de perceelgrens. Dit is in strijd met artikel 16.2.1, onderdeel b, van de regels, dat voorschrijft dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder mag zijn dan 2 meter.

Op de plaats waar Blok B tot op de perceelgrens gebouwd wordt, grenst het gebouw aan een parkeerterrein dat in gebruik is bij de aan de overkant van de Melbournestraat gevestigde sportschool. Deze sportschool is gevestigd aan de Melbournestraat 26 in een bedrijfsgebouw dat (gedeeltelijk) door de exploitant wordt gehuurd. De exploitant heeft in het verleden aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover nieuwbouw in eigendom.

Gelet daarop is het niet ondenkbaar is dat de sportschool op termijn verplaatst wordt naar een andere locatie. De aanvrager is verzocht een plan op te stellen dat kan worden uitgevoerd, als het parkeerterrein door het vertrek van de sportschool niet meer noodzakelijk is. De aanvrager heeft een plan ingediend dat inhoudt dat bij een eventuele verplaatsing van

de sportschool het nu te bouwen (westelijke) blok B doorgezet kan worden op de gronden, waarop zich nu het parkeerterrein bevindt. Dit zal dan gebeuren analoog aan het nu te bouwen (oostelijke) blok A. Zodoende zal blok B in dat geval een ruimtelijke eenheid vormen met blok A en zal de beschikbare ruimte optimaal benut worden. Er blijft geen restruimte over.

Om het bovenstaande plan in de toekomst mogelijk te maken is het nu noodzakelijk dat Blok B tot op de zijdelingse perceelgrens gebouwd wordt. Het bouwen tot op de perceelgrens geschiedt derhalve in dit geval om een goede ruimtelijke ordening ook voor de lange termijn te waarborgen.

Opgemerkt wordt dat het bouwen tot op de perceelgrens in dit geval niet of nauwelijks inbreuk maakt op de belangen van de indieners van de zienswijzen. De afstand van de zijde van Blok B, waar tot op de erfgrans gebouwd wordt, tot de percelen van de indieners van de zienswijzen is nergens kleiner dan circa 62 meter. Daarnaast wordt deze zijde van Blok B door Blok B zelf en door Blok A voor een aantal percelen geheel en voor een aantal percelen vrijwel geheel aan het zicht onttrokken.

Bezwaren indieners zienswijzen

De overige bezwaren van de indieners van de zienswijzen hebben betrekking op lichtoverlast en extra verkeersbewegingen. Deze belangen kunnen in overwegende mate worden geacht te zijn verdisconteerd in het bestemmingsplan.

Lichtoverlast en verkeersbewegingen nemen immers niet tot nauwelijks toe door de verlening van deze omgevingsvergunning ten opzichte van de wel door het bestemmingsplan toegestane situatie. De bezwaren hiertegen hadden kenbaar gemaakt dienen te worden in het kader van de procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Van een onevenredig verlies aan woongenot is door de verlening van deze omgevingsvergunning geen sprake.

Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen bij het nemen van het besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan geen rol spelen, behalve voor zover het evidente privaatrechtelijke belemmeringen zou betreffen. Hiervan is in het onderhavige geval geen sprake.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

3. Maximaal bebouwingspercentage:

Zienswijzen:

Er kan niet worden gecontroleerd of het maximale bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan van 60% van het bouwblok door het bouwplan wordt overschreden. Daarnaast is onduidelijk waarom, als tot 60% bebouwd mag worden, tot op de achtererfgrans wordt gebouwd.

Reactie:

Conform het bepaalde in artikel 2.3 van de Regeling omgevingsrecht is bij de aanvraag een situatietekening gevoegd van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en het bebouwde oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelgrenzen.

Uit deze situatietekening blijkt dat het maximum bebouwingspercentage van 60% van artikel 16.2.1 onder d, van de regels niet wordt overschreden door het aangevraagde bouwplan in combinatie met het reeds aanwezige gebouw. De totale bebouwde oppervlakte na realisering van het bouwplan bedraagt 34%.

Verder is het gehele bouwplan conform artikel 16.2.1 onder a, binnen het bouwvlak gesitueerd. Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met de stelling dat tot op de achtererfgrens wordt gebouwd. Als bedoeld wordt dat tot op de achtererfgrens van de bewoners aan de Akerdijk gebouwd wordt, dan is dat feitelijk onjuist. Verder wordt opgemerkt dat in artikel 16.2.1 van de regels geen beperking is opgenomen met betrekking tot het bouwen van een gebouw tot op de achtererfgrens.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

4. Parkeren:**Zienswijzen:**

De aanvraag en het ontwerpbesluit verschaffen geen duidelijkheid over de vraag of het huur of verkoop betreft en over de prijsklasse, waar de bouwwerken onder zullen vallen. Daarom kan niet volstaan worden met slechts de voorwaarde dat de aanvrager bij realisatie van de bouwplannen in het benodigde aantal parkeerplaatsen dient te voorzien.

Een grote belasting op de parkeerplekken is te verwachten.

Reactie:

Aan de indiener van dit deel van de zienswijzen kan worden toegegeven dat de aanvraag en het ontwerpbesluit verduidelijking behoeven voor wat betreft de parkeernormen. In het onderstaande wordt deze verduidelijking gegeven.

Aangevraagd zijn 24 bedrijfsunits met even zoveel bedrijfswoningen. Van toepassing zijn de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer en het Handboek parkeernormen van deze gemeente.

Op basis van het Handboek geldt voor de functie '*bedrijfsverzamelgebouw*' een norm van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Voor de functie '*woning*' wordt een norm gehanteerd van 1,6 parkeerplaatsen per woning van maximaal 100 m².

De aanvraag betreft een mengvorm tussen bedrijfsverzamelgebouw en woningen. De totale oppervlakte van de bedrijfsunits en de woningen bedraagt 3622 m². De strengste van beide bovengenoemde parkeernormen is die voor de functie '*bedrijfsverzamelgebouw*'. Als deze

norm wordt toegepast, leidt de parkeerberekening die hieruit volgt tot een parkeervraag van 77 parkeerplaatsen ($3622 * 2,1 / 100 = 76,06$, af te ronden op 77).

Uit de aanvraag en de daarbij overgelegde stukken blijkt dat in de nabijheid van de beide te realiseren bouwwerken 77 parkeerplaatsen geprojecteerd zijn. Daarmee realiseert de aanvrager het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is om aan de strengste van de beide parkeernormen te voldoen.

Opgemerkt wordt dat het aantal vereiste parkeerplaatsen niet verandert door de afwijking van het bestemmingsplan die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om anders te beslissen op de ingediende aanvraag en dat de aangevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

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 getoetst aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Gemengd - 3. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 en zijn tevens bestemd voor wonen.

Het project is in strijd met artikel 16.2.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat de woningen niet vrijstaand of twee-aan-één gebouwd zijn en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens op één locatie minder is dan 2 meter.

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.

Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer

Het is aannemelijk gemaakt dat het project in overeenstemming is met de bepalingen van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer.

Parkeerbeleid

Het project is in het kader van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer aan het geldende parkeerbeleid getoetst. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

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 niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is gelegen in een gebied dat door de gemeenteraad is aangewezen als een welstandsvrij gebied.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- Woonfunctie
- Lichte industriefunctie

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)

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 16.2.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost' omdat de woningen niet vrijstaand of twee-aan-één gebouwd zijn en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder is dan 2 meter.

Het is mogelijk om 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 16.2.1, 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. Hier is de volgende overweging aan voorafgegaan:

Inhoud aanvraag

De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld waarbij de woon- en bedrijfsfuncties worden geïntegreerd in twee bouwblokken die beide bestaan uit bedrijfsfuncties op de begane grond met daarboven wooneenheden op een bedrijfskavel aan de Melbournestraat te Lijnden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan het bouwplan niet worden gerealiseerd omdat het woningtype niet past binnen het bestemmingsplan. Daarom zal op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning dienen te worden verleend om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het nieuwbouwplan.

Uitkomst Beleidstoets

Rijksbeleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland

In de Provinciale Structuurvisie is het gebied waarin het project ligt aangegeven als bedrijventerrein. Het bouwplan is hier niet mee in strijd.

Gemeentelijk beleid

Geluid

De normen en grenswaarden van de Wet geluidhinder zijn juist beschreven in het rapport. In het kader van het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden Oost is een maximale Hogere waarde vastgesteld van 51 dB. Blijkens de geluidsrapportage voor deze locatie geldt hier een maximale waarde van 50 dB. Omdat deze lager is dan de in het kader van het bestemmingsplan vastgestelde waarde, is het vaststellen van een hogere waarde voor deze locatie niet nodig.

Parkeren

Voor het project zijn 77 parkeerplaatsen benodigd. Uit het bouwplan is af te leiden dat initiatiefnemer uit gaat van 77 parkeerplaatsen. De aanvrager dient bij realisatie van zijn bouwplannen de bedrijfsunits met bedrijfswoningen te voorzien van het hiervoor genoemde aantal parkeerplaatsen.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Het gevraagde valt onder de aangewezen categorie 1a "Nieuwbouw op basis van het geldende bestemmingsplan, waarbij ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken van situering van het bouwvlak en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing". Een verklaring van geen bedenkingen is niet benodigd.

Stedenbouwkundig advies

Aangezien sprake is van gestapelde woningen in combinatie met bedrijfsunits is de functie niet strijdig. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn geen bezwaren tegen dit initiatief. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar punt 2 van de zienswijzebeantwoording.

Juridische en financiële aspecten

De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van de hiervoor vermelde overwegingen wordt een positieve beoordeling gegeven op de aanvraag voor het realiseren van 24 bedrijfsunits met bedrijfswoningen aan de Melbournestraat te Lijnden, onder voorwaarde dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

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). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft 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.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het project is gesitueerd op gronden met de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - lib. Het project voldoet aan het Luchthavenindelingsbesluit.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' 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 getoetst 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 de Algemene Plaatselijke Verordening 2016 van de gemeente Haarlemmermeer van toepassing.

Algemene Plaatselijke Verordening 2016 van de Gemeente Haarlemmermeer

Ingevolge artikel 2:12, eerste lid van de Algemene Plaatselijke Verordening 2016 van de gemeente Haarlemmermeer is het verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Ingevolge het tweede lid weigert het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van de uitweg:

- a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar kan worden gebracht;
- b. indien een veilig en doelmatig gebruik van de weg in het geding kan komen;
- c. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- d. indien zonder noodzaak het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- e. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
- f. indien het in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Het verbod in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Provinciaal wegenreglement.

Advies in- en uitweg

De afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer heeft positief geadviseerd op de aanvraag.

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:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Bodem:

Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer

- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op telefoonnummer 088 567 0200.

- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Bouw:

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

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. De toetsend constructeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zal hierover contact opnemen per email.

De ramen op de verdieping welke tevens dienen als vloerafscheiding dienen doorvalveilig te worden uitgevoerd.

De vloerafscheidingen bij de dakterrassen dienen uitgevoerd te zijn overeenkomstig afdeling 2.3 van het bouwbesluit, de glazen panelen dienen uitgevoerd te zijn met doorvalveilig glas.

Op basis van de EP-berekening, rapporten, tekeningen, principedetails, kwaliteitsverklaringen, en Rc-Uw-berekeningen is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de afdeling 5.1 / art. 5.2 en art. 5.3 van het Bouwbesluit 2012 onder voorwaarde dat tijdig ter goedkeuring aan het bouwtoezicht worden aangeleverd:

- De productspecificatie van de PV met Wp per paneel;
- De productspecificaties van Uframe=1,609 en Uglas, ook van de deur;
- De productspecificatie van de overhead deur met Udeur=1,65;
- Detail 1B en detail 6A, beiden met wijzigingsdatum 27-03-2017. Deze details vervangen de voorgaande versie.

De bedrijfs-units met woningen nummer: 2-3-4-5-8-9-14-15-16-17-19-20-21-22-23 en 24 hebben een gezamenlijke entree (voordeur) en daarmee ook een gezamenlijke verkeersruimte van waaruit gevlucht moet worden. Om te zorgen dat zowel personen uit de industrie-unit en de woon-unit veilig en snel de gezamenlijke verkeersruimte kunnen verlaten moet het deurbeslag van de entreedeur aan de binnenzijde voorzien zijn van een kruk-mechaniek waarmee in één handeling de dag- en nachtschoot ontgrendeld wordt.

Milieu:

Overeenkomstig het bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij de regels van het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bij vestiging van toekomstige bedrijven in het pand dient er rekening mee gehouden te worden dat deze categorie niet overschreden wordt.

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,

de heer M. Dusseldorp
Waarnemend teammanager Vergunningverlening
Portefeuille Bouw

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkq.nl/verwijzing/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 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:

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

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.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen.

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.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Nadere aanwijzingen/informatie

Intrekking en overschrijving

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.

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.