

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
[REDACTED]

www.odnzkq.nl

De Raad Bouw B.V.
Postbus 3081
2220 CB KATWIJK

Betreft: Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 24 april 2019

Locatie: gemeente Haarlemmermeer, sectie N, perceelnummer 3635,
Koolzaadstraat 2 t/m 38 (even) te Nieuw-Vennep

Onderwerp: bouwen van 19 woningen

Aanvraagnummer: OLO-4364127

Zaaknummer
8935899

Documentnummer
26071271

Uw kenmerk
19008

Datum
17 april 2024

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van 19 woningen op de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie N, perceelnummer 3635, plaatselijk bekend als Koolzaadstraat 2 t/m 38 (even) te Nieuw-Vennep. 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.officielebekendmakingen.nl> (Gemeentebled) en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 24 april 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van De Raad Bouw B.V. voor het bouwen van 19 woningen op de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie N, perceelnummer 3635, plaatselijk bekend als Koolzaadstraat 2 t/m 38 (even) te Nieuw-Vennep.

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).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

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 24 april 2019. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 12 januari 2024 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebld) 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

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Tegen de in ontwerp ter inzage gelegde omgevingsvergunning voor het bouwen van 19 woningen op de kadastrale locatie, gemeente Haarlemmermeer, sectie N en perceelnummer

3635, plaatselijk bekend als Koolzaadstraat 2 t/m 38 te Nieuw-Vennep zijn zienswijzen ingediend.

Hieronder zijn deze zienswijzen samengevoegd en samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer.

1. De tuinen van woningen 8 t/m 19 (blok b en blok c) grenzen aan de bergingen van ons appartementencomplex. Het tegen de bergingen aan bouwen/ophangen van objecten is schadelijk voor de muur. Daarnaast dienen de bergingen regelmatig geïnspecteerd te worden voor onderhoud. Het is nu niet mogelijk om dit te doen.

Reactie college:

Om het bouwplan te kunnen realiseren is het niet benodigd dat er een brandgang wordt gerealiseerd vanuit het perspectief van brandveiligheid. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, de huidige bergingen van het appartementencomplex worden bij deze beoordeling niet betrokken.

Het inspecteren van de achterkant van de bergingen dient in overleg met de bewoners van de nieuwe woningen te gaan. Daarnaast is het tegen de bergingen aanbouwen dan wel ophangen van objecten ook niet mogelijk zonder dat daarvoor door de eigenaar een akkoord is gegeven. Deze punten zijn geen onderdeel van het toetsingskader voor de omgevingsvergunning maar zijn privaatrechtelijke aspecten waar de gemeente niet over gaat.

2. De Hoefbladstraat dient een doodlopende straat te blijven.

Reactie college:

Het inrichtingsplan is op dit punt gewijzigd. Zie hiervoor ook de gewijzigde situatietekening met nr. 466003, gewijzigd op 18-03-2024. De Hoefbladstraat blijft een doodlopende weg voor autoverkeer. Hoe de weg precies zal worden afgesloten, met een paaltje of een fietssluis, wordt nog tussen de afdeling Openbare Ruimte en De [REDACTED] Ontwikkeling B.V. afgesproken, dit is geen onderdeel van de omgevingsvergunning.

3. Schending privacy bewoners Vennip Staete door ramen/dakkapel in de achtergevel van de woningen. De afstand tussen de appartementen en de nieuwbouwwoningen bedraagt ongeveer 14.60 meter.

Reactie college:

De woningen komen op een afstand van ca. 14.60 meter van de appartementen. Bij een afstand van 2 meter of minder van een woning tot de perceelsgrens, mogen geen ramen/dakkapellen worden gerealiseerd omdat dit wel een privacyschending is. Dit is privaatrechtelijk geregeld in het burennrecht. De woningen staan echter op een dusdanige afstand dat niet gesproken kan worden van een evidente schending van de privacy van de bewoners van de appartementen.

4. Is het terrein wel geschikt voor woningbouw? Doordat het terrein zo smal is, krijgen de woningen inpandige bergingen en komen de tuinen tegen de bergingen van ons appartementencomplex.

Reactie college:

Het bouwplan is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat de ruimte beperkt is en er inpandige bergingen komen, maakt dit niet anders. Inpandige bergingen zijn toegestaan op grond artikel 4.31, derde lid, van het Bouwbesluit 2012. Een bergruimte dient vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar te zijn via het aansluitende terrein. De berg ruimten zijn gesitueerd aan de voorgevel en voldoet dus aan deze eis.

5. De erfafscheidingen tussen de Dotterbloemstraat staan volgens de [REDACTED] [REDACTED] niet op de kadastrale perceelsgrens. De woningen aan de Dotterbloemstraat zijn gebouwd in 1992 en daarmee zijn de erfafscheidingen verjaard.

Reactie college:

De erfafscheidingen staan er waarschijnlijk zo'n 32 jaar. Als de erfafscheidingen de kadastrale perceelsgrens/de erf grens overschrijden, dan zijn de erfafscheidingen inmiddels verjaard. Dit dienen partijen echter privaatrechtelijk, vast te leggen.

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 'Nieuw-Vennep' en 'Parapluplan parkeerregels' gelden.

Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep':

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Dienstverlening' (artikel 12.1, onder a), 'Groen' (artikel 18.1), 'Wonen' (artikel 29.1) en 'Tuin' (artikel 25.1)

Dienstverlening

De gronden aangewezen voor 'Dienstverlening' zijn bestemd voor dienstverlening met daarbij behorende verhardingen, parkeren, groen, water en waterhuiskundige voorzieningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Dienstverlening'.

Overeenkomstig de bouwregels van artikel 12.2.1 onder a, dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De woningen zijn gedeeltelijk buiten een bouwvlak gesitueerd.

Overeenkomstig de bouwregels van artikel 12.2.1 onder b, gelden op deze locatie verschillende maximale bouwhoogten van 4, 7 en 9 meter. De woningen worden circa 9,1 meter hoog en overschrijden de aangegeven maximale bouwhoogten.

Groen

De gronden aangewezen voor 'Groen' zijn bestemd voor onder andere groen, wandel- en fietspaden en speeltuinen. Het gebruik als ontsluitingsweg is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming groen.

Wonen

De gronden aangewezen voor 'Wonen' zijn bestemd voor onder andere wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening etc. Het gebruik als ontsluitingsweg is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming wonen.

Tuin

De gronden aangewezen voor 'Tuin' zijn bestemd voor onder andere tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het gebruik als ontsluitingsweg is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming wonen.

Het project is in strijd met artikel 12.1, onder a, artikel 12.2.1 onder a, artikel 12.2.1 onder b, artikel 18.1, artikel 29.1 en artikel 25.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Nieuw Vennep'.

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.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels':

Volgens artikel 3.2.1 moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. Het geldende parkeerbeleid is het Handboek Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018.

De parkeervraag neemt toe met 31 parkeerplaatsen. Het project voorziet in 34 parkeerplaatsen. Het project voldoet aan artikel 3.2.1 van het vigerend bestemmingsplan.

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

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 achtereenvolgens op 6 september, 18 oktober en 8 november 2023 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie van de gemeente Haarlemmermeer, Mooi Noord-Holland. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van het beeldkwaliteitsplan Polderlinten. Naar aanleiding van de voorgaande beoordelingen is er op 8 november 2023 door de commissie als volgt geadviseerd:

Bij de voorgaande behandeling werd aangegeven dat de voegen donker zijn bij de donkere steen en licht bij de lichte steen, doorgestreken en zoveel mogelijk terugliggend. Het advies was 'niet akkoord, tenzij de voeg en voegkleur wordt aangegeven.' De voegkleuren zijn nu in de kleur- en materiaalstaat aangegeven als E1100 bij de lichte steen en E1200 bij de donkere steen. Er is echter geen kleurfoto meegeleverd. De commissie krijgt graag nog bevestigd dat E1100 inderdaad een lichte voegkleur is en E1200 een donkere. De commissie gaat niet akkoord met voorliggende aanvraag tenzij bovenstaande wordt bevestigd.

Wij nemen dit advies over.

Wij hebben kleurenfoto's ontvangen waaruit blijkt dat de gewenste kleuren voor de voegen toegepast gaan worden. Er wordt daarmee voldaan aan het advies van de commissie.

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 gebruiksfunctie:

- Woonfunctie

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)

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 12.1, onder a, artikel 12.2.1 onder a, artikel 12.2.1 onder b, artikel 18.1, artikel 29.1 en artikel 25.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Nieuw Venneep'.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om artikel 12.1, onder a, artikel 12.2.1 onder a, artikel 12.2.1 onder b, artikel 18.1, artikel 29.1 en artikel 25.1 van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wij kunnen afwijken van artikel 12.1, onder a, artikel 12.2.1 onder a, artikel 12.2.1 onder b, artikel 18.1, artikel 29.1 en artikel 25.1, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Nieuw Venneep'. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 191635, d.d. 18 oktober 2023 hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De volgende afweging is hieraan vooraf gegaan:

Omgevingsverordening NH2020 (OVNH2020):

Er is geen strijd met de OVNH2020 omdat het een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft, welke past binnen de in de regio gemaakte afspraken over woningbouw (Bouwmonitor Woningbouw).

Luchthavenindelingsbesluit:

Het plan ligt binnen de zone van LIB 5. Op gronden binnen deze zone zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied ligt deels (met 12 woningen) binnen het toetsvlak beperking bebouwing LIB 5. Gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen. De kans op overlijden ten gevolge van een vliegtuigongeval is zeer klein. Er zijn geen realistische maatregelen te treffen die de effecten van een vliegtuigongeval beperken. Mogelijk komen er verminderd zelfredzame personen in het plangebied te wonen (ouderen, kinderen en gehandicapten). Verwacht wordt dat deze door aanwezige ouders en begeleiders begeleid kunnen worden. Het plangebied wordt ontsloten met drie ontsluitingswegen en is daardoor goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Met het plan worden de maatgevende toetshoogtes niet overschreden.

Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040:

Het plan past binnen de in de omgevingsvisie geformuleerde doelstellingen. Het realiseren van 19 woningen is passend binnen de woningbouwopgave.

Stedenbouw:

Het plan voldoet omdat er vanuit gegaan wordt dat alles wat nu op de situatietekening is aangegeven ook echt gaat passen en er voldoende ruimte is voor de bomen.

Landschap:

Volgens het inrichtingsplan wordt het plan voorzien van een aantal bomen. Vanwege de beperkte ruimte en de te hanteren minimale afstand tot de perceelsgrens is het aantal bomen minder dan gewenst, maar voldoende om akkoord te gaan met het plan.

Economie:

Gelet op de omvang van het plan zijn er geen nadere eisen.

Externe Veiligheid:

Er zijn geen belemmeringen te verwachten op het gebied van externe veiligheid.

Verkeer en ontsluiting:

Het plangebied is te ontsluiten via de Madeliefstraat en de Hoofdweg. De verkeersgeneratie van 19 woningen is een toename van ongeveer 130 mvt/etmaal. Kijkend naar de huidige intensiteiten vormt deze toename geen probleem.

Parkeren:

De parkeervraag op de piek bedraagt 31 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling, waarvan 6 voor bezoekers. Er worden 31 openbare parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit is voldoende.

Luchtkwaliteit:

Type weg: Erftoegangsweg. Afstandsmaat tot de weg: 2 meter
Verkeersintensiteit: 400 mvt/etm. Voldoet.

Geluid:

Gebleken is dat het akoestisch onderzoek op onjuiste gegevens is gebaseerd, maar dit heeft geen negatieve gevolgen. De gemeente had van een aantal wegen (Hoofdweg Oost- en

Westzijde) aan de adviseur van aanvrager opgegeven dat het 50 km/uur-wegen zijn. In werkelijkheid zijn de wegen 30 km/uur. Verder is aangegeven dat de bepalende weg Hoofdweg Oostzijde, een geluidsbelasting van 48 dB heeft op enig punt op de geprojecteerde woningen, gebaseerd op peiljaar 2030. Dit moet peiljaar 2033 zijn. Tussen peiljaar 2030 en 2033 zit een minieme autonome groei van het wegverkeer. Dit leidt echter tot een te verwaarlozen verschil. De geluidbelasting zou 0,1 dB te laag kunnen zijn berekend op een punt. Echter, de werkelijke snelheid op de weg is 30 km/uur en niet 50 km/uur. Bij herberekening zal het verschil groter (en lager dan berekend) zijn vanwege de lagere snelheid. Er kan dan ook met zekerheid worden gesteld dat de geluidbelasting lager is dan 48 dB. Deze geluidbelasting is afkomstig van een niet-gezoneerde 30 km/uur-weg en hoeft daarom niet te worden getoetst.

Het plan voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Water:

De watertoets is akkoord.

Flora en Fauna:

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van kleine marters en vleermuizen met de bijbehorende mitigerende en compenserende maatregelen. Uit het onderzoek is gebleken dat ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is. De ontheffing is niet 'aangehaakt' bij de aanvraag omgevingsvergunning waardoor ontheffing en vergunning een separaat traject doorlopen. De ontheffing is op 6 februari 2024 afgegeven door de Omgevingsdienst NHN.

Archeologie:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar verouderd beleid. Toetsing aan het geldende beleid wijst uit dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing is dan ook juist.

Volgens het geldende beleid is het gebied in de Archeologische verwachtingskaart aangegeven als een gebied met een lage verwachting ('Waarde – archeologie 6). Hieruit volgt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.300m². Dit betekent dat er geen verplicht onderzoek nodig is.

Als bij de werkzaamheden toch archeologisch vondsten worden gedaan, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon [REDACTED]). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook. De werkzaamheden moeten dan worden gepauzeerd, en onderzoek door een KNA archeoloog worden uitgevoerd.

Milieu (bedrijven- en milieuzonering):

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voor de richtafstanden aansluiting is gezocht bij de VNG-brochure. Er had echter aansluiting gezocht moeten worden bij de Staat van Bedrijven van het bestemmingsplan. Dan geldt voor het KPN glasvezelstation dat deze valt onder Telecommunicatiebedrijven. De te hanteren richtafstand is 10 meter. Deze richtafstand

wordt niet gehaald. Gelet op de situering van de te realiseren woningen komt eventueel geluid van het KPN glasvezelstation op de voorgevel van de nieuwe woningen terecht. Dit wordt acceptabel geacht.

Vormvrije m.e.r.:

Er is een aanmeldnotitie aangeleverd. Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is gebleken dat realisatie van onderhavig plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad:

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. Volgens de daarin opgenomen tabel (3.1) valt het bouwplan onder gebied 1, waarbij sprake is van minder dan 75 wooneenheden. Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Anterieure overeenkomst

Het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening is voor deze aanvraag verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst met kenmerk 2019-0005175 is op 3 april 2019 ondertekend en daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

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.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken artikel 12.1, onder a, artikel 12.2.1 onder a, artikel 12.2.1 onder b, artikel 18.1, artikel 29.1 en artikel 25.1 van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Overeenkomstig de inrichtingstekening met wijzigingsdatum 18 maart 2024 dient de Hoefbladstraat vanaf het project afgesloten te zijn voor motorvoertuigen.

Bouwbesluit 2012

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
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.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. De gegevens en bescheiden dienen uiterlijk 3 weken vóór de start uitvoering van het desbetreffende onderdeel aan ons te worden voorgelegd. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

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 beroepsschrift. 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.
- Uitvoeringsvoorschriften.
- Nadere aanwijzingen/informatie.

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.

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.

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.

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, sloopmeldingen, gebruiksmeldingen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.