

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Stichting Ymere
Postbus 2412
1000 CK AMSTERDAM

Betreft: Definitief besluit

Datum aanvraag: 7 december 2018

Locatie: de kadastrale locatie B 3432 Haarlemmermeer, plaatselijk bekend als Groeneweg 2-70 te Vijfhuizen

Onderwerp: realiseren van 35 sociale huurappartementen

Aanvraagnummer: OLO-4081295

Zaaknummer
8702886

Documentnummer
17673965

Uw kenmerk
10880

Datum
13 oktober 2020

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 realiseren van een gebouw met 35 sociale huurappartementen op de kadastrale locatie Gemeente Haarlemmermeer sectie B, perceelnummer 3432, plaatselijk bekend als Groeneweg 2-70 te Vijfhuizen.
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 www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebblad), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 7 december 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Stichting Ymere voor het realiseren van een gebouw met 35 sociale huurappartementen op de kadastrale locatie Gemeente Haarlemmermeer sectie B, perceelnummer 3432, plaatselijk bekend als Groeneweg 2-70 te Vijfhuizen.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Deze omgevingsvergunning is op uw verzoek voorbereid volgens de 'coördinatieregeling' als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Vanwege het toepassen van de coördinatieregeling bereiden wij de besluitvorming over uw aanvraag van 7 december 2018 gecoördineerd voor met de besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan 'Vijfhuizen Groeneweg Woudweg' volgens de procedure van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 Wro.

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 8 mei 2018 in de gelegenheid gesteld om binnen 4 weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij op 3 juni 2018 ontvangen.
- Op 9 oktober 2018 hebben burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 4 van de Coördinatieverordening van de gemeente Haarlemmermeer besloten dat de voorbereiding en bekendmaking van de besluitvorming voor het bestemmingsplan en de vergunning voor het oprichten van 35 sociale huurappartementen gecoördineerd wordt uitgevoerd.
- Het ontwerpbesluit is gepubliceerd op 20 april 2020 en heeft vanaf 21 april 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.
- De coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening wordt toegepast. In verband daarmee is ook het ontwerpbestemmingsplan 'Vijfhuizen Groeneweg Woudweg' met planindicatie 'NL.IMRO.0394.BPGvyfgroewgwoudwg-B001' tegelijk bekend gemaakt en ter visie gelegd.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Twee van deze zienswijzen zijn tevens gericht tegen de ontwerpvergunning, met de zienswijze van de Vereniging Dorp Vijfhuizen is dat niet het geval.

Alle zienswijzen zijn in hun geheel afgewogen in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, dus ook voor de elementen die (mede) betrekking hebben op de omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2020 nr. 2020.0001936 het bestemmingsplan 'Vijfhuizen Groeneweg Woudweg' vastgesteld. Die afweging wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aangepast plan. In de openbare buitenruimte is het haaksparkeren gewijzigd naar langsparkeren. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' en is derhalve geen onderdeel van het bouwkundig plan.

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

De aanvraag betreft gronden in het geldende bestemmingsplan 'Vijfhuizen 2010'. Het is daarmee in strijd, omdat een andere verkaveling is toegepast en omdat de maximale bouwhoogte (4 meter) met 3 meter wordt overschreden. Nu de coördinatieregeling wordt toegepast, is tevens getoetst aan het bestemmingsplan 'Vijfhuizen Groeneweg Woudweg'. Daarmee is de aanvraag in overeenstemming.

Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2018

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2018.

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 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 past in het bestemmingsplan 'Vijfhuizen Groeneweg Woudweg' voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' 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

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.

Hoogachtend,

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

voor deze,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

*Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.
Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/digitale-werkwijze/>*

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent en wanneer u tijdig uw zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de omgevingsvergunning is van toepassing vanwege de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking daags na afloop van de genoemde termijn van terinzageligging. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Degenen die beroep hebben ingesteld, kunnen verzoeken om een voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het verzoek om voorlopige voorziening tijdens de beroepstermijn is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Voor het in behandeling nemen van het verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

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 bouwen;
- 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.

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