

Besluit

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Haarlemmermeer,
gelezen de op 1 mei 2013
ontvangen aanvraag van

HB Beheer
Dhr. Hoogkamer
Postbus 88
2160AB LISSE

Omgevingsvergunning

voor het transformeren van een leegstaand kantoor naar appartementen, op de locatie Hoofdweg 678 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0009590.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- planologisch strijdig gebruik
- het maken van een uitweg

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (uitgebreide procedure).

De uitgebreide procedure is van toepassing, omdat één of meerdere van bovenstaande activiteiten genoemd worden in artikel 3.10 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 1 mei 2013 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 4 juni 2013 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 4 weken. Op 11 juli 2013 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met vier weken. Naar aanleiding hiervan hebben wij uw aanvraag in behandeling genomen omdat wij van oordeel zijn dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;

- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, tweede lid tevens aanmerken als aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', omdat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 7 augustus 2013;
- dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Oost 2012', omdat de aanvraag in strijd is met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval is als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3;
- een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat het voorstel wordt gezien als een verbetering van het woon- en leefmilieu. Er wordt met de voorgestelde herontwikkeling een leegstaand kantoorpand aan de Hoofdweg uit de voorraad onttrokken ten gunste van een nieuwe woonfunctie, passend in het centrumgebied van Hoofddorp en met een betere ruimtelijke uitstraling aan de Hoofdvaart.;
- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro is voor deze aanvraag anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst d.d. [datum] tussen gemeente Haarlemmermeer en HB Beheer;

Het maken van een uitweg (artikel 2:12 Apv)

- het op grond van artikel 2.2. lid 1 sub e Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken/veranderen naar een weg;
- de cluster Beheer en Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer positief geadviseerd heeft;
- er aannemelijk is gemaakt dat door de uitweg de verkeersveiligheid en het doelmatig gebruik van de weg niet in gevaar wordt gebracht en niet onaanvaardbaar ten koste gaat van het openbaar groen en/of parkeerplaats;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:18 Wabo en artikel 2:12, tweede lid van de Algemene Plaatselijke Verordening;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Terinzagelegging en bekendmaking

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor wordt gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Vanaf 25 april tot en met 6 juni 2014 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Dit ontwerpbesluit wordt op 24 april 2014 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Zaandam

Het College van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
voor deze,

mevrouw A.A. Diamandidis
Teammanager Vergunningverlening Branches A

Bijlagen

- één aanvraagformulier
- 12 tekeningen:
 - B-01 d.d. 06-08-2013
 - B-02 d.d. 01-05-2013
 - B-03 d.d. 01-05-2013
 - B-04 d.d. 01-05-2013
 - B-05 d.d. 06-08-2013
 - B-06 d.d. 06-08-2013
 - B-07 d.d. 06-08-2013
 - B-08 d.d. 01-05-2013
 - B-09 d.d. 06-08-2013
 - B-10 d.d. 01-05-2013
 - B-11 d.d. 01-05-2013
 - B-12 d.d. 12-07-2013
- 10 rapporten:

Ruimtelijk Onderbouwing	d.d. april 2013
Bijlage 1 Kadestraal bericht object	d.d. april 2013
Bijlage 5 Bodemonderzoek Van Dijk	d.d. april 2013
Planschaderisicoanalyse	d.d. 21-03-2013
Verkenndbodemonderzoek	d.d. 22-04-2013
Interne geluidwering berekening	d.d. 09-04-2013
Geluidwering gevel berekening	d.d. 25-04-2013
Akoestisch onderzoek	d.d. 19-03-2013
Berekening t.b.v. bouwvergunning	d.d. 07-03-2013
Brandveiligheidsconcept	d.d. 09-07-2013

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. cluster Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.