

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 9 maart 2016
ontvangen aanvraag van

R Al Sudi
Leidekkerstraat 29
1825 BL Alkmaar

Omgevingsvergunning

Besluit

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 voor het bouwen van een woning, op de locatie IJweg 1025 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-0008370.

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

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 9 maart 2016 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. 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 Wabo, 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. 23 maart 2016;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:10 Wabo, eerste lid, onder sub a tot en met e en tweede lid;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning voor dit onderdeel verleend kan worden.

Nog in te dienen gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van de volgende gegevens, welke uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend (artikel 2.7 Mor):

- constructieve berekeningen, tekeningen en rapporten met betrekking tot de sterkte, stabiliteit en uiterste grenstoestand van het bouwwerk.

Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens door de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens de gemeente Haarlemmermeer zijn goedgekeurd.

Bodem

- Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.
- 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 023 – 567 8899.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

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 Overbos 2007';
- 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, gezien onderstaande ruimtelijke afweging:

Inhoud Wabo-aanvraag

De omgevingsvergunningaanvraag behelst het realiseren van een vrijstaand woonhuis op het perceel IJweg 1025, waar meer dan 10 jaar geleden een kleine woning stond.

Uitkomst bestemmingsplantoets

Wat functie betreft is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Hoofddorp Overbos 2007'. Het bestemmingsplan geeft echter een bouwvlak aan van 10 meter breed en 15 meter diep, terwijl het hoofdgebouw van het aangevraagde woonhuis 16,50 meter breed en 15,50 meter diep is. Verder geeft het bestemmingsplan een

maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter aan. Het bouwplan voorziet in een woning met een goothoogte van 6,20 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

Situatie en beleid

Het perceel waar de woning is gedacht ligt langs de IJweg, een historische lijn, onderdeel van de oorspronkelijke polderstructuur. Dit deel van de IJweg heeft nog het oorspronkelijke asymmetrische profiel voorzien van bermsloten en aan één zijde beplant met populieren. Tussen de in de jaren '80 gebouwde woonwijk Overbos en de IJweg is ter plaatse een zone van circa 100 meter breed vrijgehouden van nieuwe bebouwing. Karakteristieke monumentale boerderijen zoals 'De Stad Zaandam' en 'Louisahoeve' zijn hier behouden gebleven en ingepast in een groene setting. In de later ontwikkelde IJwegvisie is het groene, korrelige karakter van de IJweg beschreven met het doel dit karakter te behouden of te versterken, waar mogelijk doorzichten te creëren en bebouwde zones af te wisselen met onbebouwd gebied. Waar het ruimtelijk mogelijk en gewenst is kunnen bij voorkeur vrijstaande woningen op relatief ruime kavels gerealiseerd worden. Parkeerplaatsen moeten op eigen terrein aangelegd worden. De visie gaat uit van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter.

Bouwplan

De aanvraag betreft een woonhuis in 2 bouwlagen met kap op een kavel van circa 27,5 meter breed en 52,5 meter diep, dus ruim 1400 m².

De achter- en linkerzijgevel worden voorzien van een erker, terwijl voor de entree een overkapping is gedacht.

Het hoofdgebouw wordt gebouwd op een afstand van 5,90 meter van de perceelgrens aan de linkerzijde en op 5 meter van de perceelgrens aan de rechterzijde.

De voorgevel komt op 12 meter uit de voorste perceelgrens.

De overkapte entree wordt als ondergeschikt element voor de rooilijn gerealiseerd.

De goothoogte bedraagt 6,20 meter en de nokhoogte is 9 meter. In de achtertuin wordt een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd.

Parkeren

De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

Milieu aspecten

Externe veiligheid

Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

De woningbouwlocatie is niet onderhevig aan industrielawaai of railverkeerslawai. De locatie grenst aan de IJweg maar akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder hier niet aan de orde. Reden hiervoor is dat de IJweg een 30 km/h regime kent.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.

Bodem

Het bodemonderzoek geeft aan dat er geen belemmering is voor het

toekomstig gebruik van de locatie als woonperceel. Zowel de grond als het grondwater zijn maximaal licht verontreinigd. Bij een globale visuele inspectie tijdens het bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoeklocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Flora en Fauna

Het perceel is lange tijd in gebruik geweest als woonkavel. Na de sloop van de woning heeft het terrein ruim 10 jaar braak gelegen, maar is het gras regelmatig gemaaid. Op het terrein zijn geen bomen en struiken aanwezig. Ook soorten die doorgaans afhankelijk zijn van gebouwen, zoals de vleermuis, huismus en gierzwaluw komen hier niet voor. Er kan worden geconcludeerd dat op het perceel geen beschermde soorten te verwachten zijn.

Water

Bebouwing en verharding neemt niet toe met meer dan 500 m², zodat op grond van de watertoets geen watercompensatie geëist hoeft te worden.

Juridische en financiële aspecten

Er wordt één woning gebouwd, waarbij alle noodzakelijke werkzaamheden op eigen terrein plaatsvinden. Er wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten en er is geen kostenverhaal.

Conclusie

Een groter vrijstaand woonhuis realiseren dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan is ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar. De geringe overschrijding van de in de IJwegvisie genoemde maximale goothoogte is aanvaardbaar. De overkapte entree kan als ondergeschikt bouwwerk voor de rooilijn gerealiseerd worden. Het advies op deze omgevingsvergunningaanvraag is derhalve positief.

- 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 niet van toepassing op deze aanvraag;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Terinzagelegging en bekendmaking

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

Tussen 9 mei 2016 en 20 juni 2016 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Er zijn geen wijzigingen in dit besluit aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen.

Dit besluit wordt op maandag 27 juni 2016 gepubliceerd in de Staatscourant] en via www.officielebekendmakingen.nl.

Dit besluit treedt in werking 6 weken en één dag na publicatie, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Hoofddorp, 27 juni 2016

verzonden,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de teammanager Vergunningen,

E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen 1 t/m 3
- rapportages gewaarmerkt A t/m C
- start- en gereedmelding

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt – met DigiD – ook digitaal beroep indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Een voorlopige voorziening kunt u – met DigiD – ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Voorschriften

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 27 juni 2016 op IJweg 1025 te Hoofddorp.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn. Indien van toepassing dienen eveneens aanwezig te zijn, de andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan. Op verzoek moeten deze stukken aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven (Bouwbesluit 1.23);
- Met de uitvoering van het bouwen mag niet worden gestart alvorens de nader in te dienen gegevens zijn goedgekeurd (zie onder 'nog in te dienen gegevens en bescheiden');
- Ten minste twee werkdagen van tevoren stelt u cluster Veiligheid in kennis van (Bouwbesluit 1.25, eerste lid):
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens wij het straatpeil hebben aangegeven en de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet. Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met cluster Veiligheid, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, tel 0900- 1852 (Bouwbesluit 1.24);
- Voor het bouwen moeten de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de weggebruikers en naburige bouwwerken en hun gebruikers (Bouwbesluit 8.2);
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat cluster Veiligheid schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld. Gebruikt u hiervoor bijgevoegd formulier Meldingsformulier; Bouw Gereed (Bouwbesluit 1.25 tweede en derde lid);
- Als er monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen aanwezig zijn op de bouw/slooplocatie moet u rekening houden met de bescherming van deze bomen. Daarbij moet u denken aan maatregelen tegen het verdichten of afgraven van de grond bij de wortels, het afschermen van de stam en/of kroon van de boom. Indien u monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen beschadigt zullen wij de herstelkosten op u verhalen conform de bomenverordening (2010) van de gemeente Haarlemmermeer. Bij vragen kunt u contact opnemen met team Beheer Openbare Ruimte (0900-1852).

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen

- Deze omgevingsvergunning is slechts verleend voor de activiteiten die genoemd zijn in het besluit. Mogelijk heeft u nog andere toestemmingen nodig voordat u start met uw project. Denkt u daarbij aan het volgende:
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.
- In het broedseizoen mogen geen broedende vogels worden verstoord. De zorgplicht uit de Flora- en Faunawet vereist dat dieren te allen tijde de gelegenheid moet worden geboden om zichzelf in veiligheid te brengen. Houdt u hier rekening mee bij de uitvoering van uw project.
- Nutsbedrijven:
Voordat met de bouw begonnen wordt dient contact

opgenomen te worden met de nutsbedrijven voor het invoeren en/of bouwen op of over kabels en leidingen zoals gas, water, elektra, radio/televisie en telecommunicatie.

Nadere inlichtingen: www.klic.nl en www.aansluitingen.nl.

- Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van te voren melden dat een andere persoon het vergunde project zal gaan uitvoeren.

Hiervoor hebben wij de volgende gegevens nodig:

- o Naam en adres van de vergunninghouder
- o Nummer van deze omgevingsvergunning
- o Naam en adres bedrijf en naam contactpersoon en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden
- o Beoogd tijdstip dat de omgevingsvergunning geldt voor bovengenoemd persoon (artikel 2.25 Wabo en artikel 4.8 Bor).