

MEER Vastgoed VOF
Mevrouw I.K. van Luling
Stommeerweg 72 h
1431 EX Aalsmeer

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning woningen IJweg 1167

Geachte mevrouw Van Luling,

Op 18 december 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 6 eengezinswoningen, 2 vrijstaande woningen en een 2-onder-1 kapwoning op de locatie IJweg 1167 te Hoofddorp. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, omdat één van bovenstaande activiteiten genoemd wordt in artikel 3.10 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag aan de hand van het Bor en de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Per brief van 2 februari 2016 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal zes weken. Op 15 februari 2016 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. Wij hebben 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.

Contactpersoon
Abdenassar Boubaouch

Contactgegevens
06 48768209

Kenmerk
226224

Datum
5 oktober 2016

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bouwen

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Florande Zuid 2007' binnen de bestemming 'Wonen (W)';
- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo 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 20 mei 2016;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- aannemelijk is gemaakt dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder sub a, b, d en e van de Wabo.

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan gelegen is binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Florande Zuid 2007' binnen de bestemming 'Wonen (W)';
- het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, omdat het maximaal toegestane aantal woningen op deze bestemming wordt overschreden en deze woningen tevens buiten het 'bouwvlak' zijn gesitueerd;
- 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 Bor;
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo;
- 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;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat:
 - het beeld aan de IJwegzijde behouden blijft en de bebouwing op het achterliggende terrein in bebouwingsdichtheid en woningtypologie aansluit bij de aangrenzende bebouwing;
 - er wordt voldaan aan de actuele parkeernormen;
 - het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling;

- de woningbouwlocatie niet onderhevig is aan industrielawaai of railverkeerslawaaï en tevens liggen de woningen op ruime afstand van de weg waardoor, rekening houdend met het aspect geluid, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het projectgebied;
- er geen vermoeden is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- het bouwplan geen negatief effect heeft op de aanwezige Flora en Fauna;
- watercompensatie niet nodig is, daar het totale berekende nieuwe verhardingsoppervlak nagenoeg gelijk is aan de bestaande situatie;
- er tussen de gemeente en MEER Vastgoed V.O.F. een anterieure overeenkomst is afgesloten.
- het ruimtelijk advies is vastgesteld in de staf Ruimtelijke Ontwikkeling en Projecten van 11 april 2016. Het advies dient integraal te worden opgenomen in de conceptbeschikking ten behoeve van deze omgevingsvergunningaanvraag. Daarnaast staat ten behoeve van de digitale kennisgeving van het uiteindelijk te nemen besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, een plancontour gereed voor de plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl.
- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor het bevoegd gezag heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- gezien bovenstaande onderbouwing en de ligging van het perceel, de aard van het gebruik en de omvang van de bebouwing er geen stedenbouwkundig bezwaar bestaat tegen realisering van dit bouwplan;
- op grond van de bovenstaande planologische en stedenbouwkundige beoordeling, een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag wordt gegeven;
- daar er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, sub c en tweede lid en artikel 2.12 van de Wabo, kan er medewerking worden verleend aan dit bouwplan.

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning voor beide onderdelen kan worden verleend.

Terinzagelegging en inwerkingtreding

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. Voor een periode van 6 weken 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 gebruik gemaakt door:

- Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer C. Hoogervorst, Atletiekstraat 11 te Hoofddorp;
- DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringen NV, namens de heer E.R. de Klerk, Atletiekstraat 9 te Hoofddorp;
- De heer P. Harrewijne, Atletiekstraat 68 te Hoofddorp;

- De heer J.F.W.M. Hulsebosch, Edelhof 4 te Hoofddorp.
Samengevat betreft het de navolgende zienswijzen.

1. Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan
2. De geplande 2 onder 1-kapwoning wijkt af van de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte.
3. Bouwbeperkingen met betrekking tot op-/aanbouw in noord-oostelijke richting.
4. De geplande 2 onder 1-kapwoning zou volgens de Goede Ruimtelijke Onderbouwing eenzelfde systematiek qua ligging etc. volgen als de bestaande woningen aan de Atletiekstraat 56 t/m 68. Echter de nieuw te bouwen woningen hebben wel ramen aan Noord-oostelijke zijde.
5. Waardevermindering van omliggende woningen.
6. Aantasting van het woongenot, leefplezier, omgevingsgeluid en van privacy door inkijk vanuit (een deel) van de woningen. Gevolgen ten aanzien van schaduwwerking.
7. Er is niet zichtbaar vastgelegd dat en hoe de erfafscheiding in stand zal blijven in huidige hoedanigheid. De gesloten groenwand zorgt voor bestaande privacy, woongenot en veiligheid van de omliggende woningen en is tevens een belangrijke factor voor bestaande Flora en Fauna (broedgebied van vogels).
Verzoek is het bestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat de groene wand in zijn geheel behouden blijft en wordt onderhouden door de gemeente ter behoud van de Flora en Fauna.
8. Het verwijderen van een loods met asbest zou een kwaliteitsimpuls zijn voor het uitvoeren van het project. Er is niet aangetoond dat het dak van de loods asbest bevat. Nader onderzoek hiertoe lijkt noodzakelijk.
9. Anterieure overeenkomst; Verzoek om inzage van deze overeenkomst.
10. Meer geluidsoverlast ten gevolge van toename van woningen (omgevingsgeluid van burens onderling) verdient aandacht en onderzoek en vraagt om een oplossing.
11. Het bouwplan voorziet in een groter aantal woningen, die op kortere afstand van het perceel en de woning zijn gesitueerd dan is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Als gevolg hiervan zal er schaduwwerking ontstaan op het perceel van cliënt, met name in de ochtend in (een deel van) de tuin.
12. Een huizenblok van 6 woningen sluit niet aan bij de woningtypologie van de directe omgeving; aan de noord-westzijde aan bestaande bebouwing van type 2 onder 1-kap woningen en aan de noord- en noord-oostzijde aan bestaande bebouwing van type vrijstaande woningen.
13. Realisatie van het projectplan zal gevolgen hebben voor de veiligheid/beveiliging voor de eigendommen van bewoners. Het projectperceel is nu privé-eigendom en niet vrij toegankelijk voor ongewenst bezoek. Het betreffende terrein krijgt na realisatie van het projectplan het karakter van een woonhof; ongewenst bezoek kan dan ongehinderd het terrein betreden.

Reactie op zienswijze

1. De Wabo biedt de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3, indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd door de aanvrager en is positief beoordeeld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en Ruimtelijke Ordening van de gemeente Haarlemmermeer.

Deze stedenbouwkundige ontwikkeling past binnen het

- Rijksbeleid. Met de ontwikkeling van het projectgebied ten behoeve van woningbouw wordt tegemoet gekomen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Hoofddorp;
 - Provinciaal- en regionaal beleid. Onderhavig projectgebied valt binnen het bestaand Bebouwd Gebied en is daarmee niet in strijd met de structuurvisie en de ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland. De provinciale woonvisie conflicteert niet met het voornemen.
 - Gemeentelijk beleid. In de structuurvisie Haarlemmermeer zijn de ambities voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Haarlemmermeer beschreven en uitgebreid toegelicht in de Contourennota Structuurvisie 2030 (vastgesteld in de gemeenteraad op 29 oktober 2009). Haarlemmermeer kiest daarbij voor proces op maat en ziet daarbij op diversiteit als een belangrijke kwaliteit.
2. Het feit dat de hoogte van de woningen aan de Atletiekstraat 56 t/m 68 is beperkt tot 6 meter, betekent niet dat ook de nieuw te bouwen woningen niet hoger zouden mogen worden. De hoogte van de nieuw te realiseren 2[^]1 kapwoning is inderdaad in strijd met het geldende bestemmingsplan, vandaar de uitgebreide procedure en een ruimtelijke onderbouwing waarin de afwijking van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd.
 3. Het vastleggen van bouwbeperkingen zoals aanbouw, opbouw, dakkapellen e.d. voor nu en in de toekomst voor de nieuwe woningen in noord-oostelijke richting, met name voor de 2[^]1 kap woning kan niet aan het verlenen van deze omgevingsvergunning in de weg staan. Voor het aanbrengen van dakkapellen, op- en aanbouwen gelden wettelijke procedures en is gezien deze aanvraag niet aan de orde en zal voor nu buiten beschouwing worden gelaten.
 4. Wat betreft de passage in de Goede Ruimtelijke Onderbouwing dat 'de geplande 2[^]1 kapwoning de oriëntatie volgt van de woningen aan de Atletiekstraat' moet gezien worden als zijnde dat de woningen niet haaks op de bebouwing aan de Atletiekstraat staan, maar in dezelfde lengterichting. Zoals te zien is op de situatietekeningen welke gedurende het proces zijn gepresenteerd, is wel degelijk rekening gehouden met de woning aan de Atletiekstraat 68. De steiger aan de tuinzijde is verwijderd uit het ontwerp, ook zijn (bijna) alle gevelopeningen aan de noordoostzijde verwijderd en zijn de woningen verder naar achteren op het perceel gesitueerd. Dat de andere woningen in de Atletiekstraat aan de noordoostzijde geen ramen hebben en dat dan automatisch met zich meebrengt dat ook de nieuwe woningen aan die zijde geen ramen mogen hebben is onjuist geïnterpreteerd in de zienswijze.

5. Ingevolge hoofdstuk 6 van de Wet op de ruimtelijke ordening kan een belanghebbende die meent door een ruimtelijk besluit schade te hebben geleden, aan de gemeente om vergoeding van die schade verzoeken en staat los van het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning.

NB. Het is aan de koper zich voorafgaand aan de koop van de woning goed te informeren bij de gemeente over mogelijke ontwikkelingen op het betreffende perceel aan de IJweg 1167 – 1169. Wanneer er sprake is van een VINEX-locatie is een herontwikkeling te verwachten. Ook de verkoper van de woning heeft de plicht om de toekomstige bewoner te informeren over het schrijven van Meer Vastgoed over de voorgenomen ontwikkeling en de uitnodiging voor het bijwonen van een informatieavond.

6. Ten aanzien van omgevingsgeluid en schaduwwerking zal er in vergelijking met de huidige (planologische) situatie geen nadelige situatie ontstaan ten aanzien van de bezonningssituatie van de achtertuinen en de woningen.

De afstand tussen de woning van de heer Hoogervorst en de heer Klerk en de nieuw te bouwen woning (bouwnummer 1) is dusdanig groot (circa 25 meter) dat van een relevante aantasting van woongenot en privacy geen sprake is. Gezien deze afstand zijn geen nadelige gevolgen te verwachten met betrekking tot de schaduwwerking. Met betrekking tot de bewoners en eigenaren van Edelhof 4 heeft Meer Vastgoed een overeenkomst afgesloten. Hierin is onder andere de aankoop van een strook grond ten gunste van Edelhof 4 geregeld en zijn afspraken gemaakt over het plaatsen van dakkapellen en dakramen aan de woningen met bouwnummer 5 t/m 10 in plan Helena's Hof. Hiermee zijn de gevolgen voor privacy zoveel als mogelijk ingeperkt. Daarnaast zijn de woningen op 27 meter vanaf de woning van de heer Hulsebosch gesitueerd. Ook zijn op grond van het huidige bestemmingsplan twee woningen op kortere afstand van zijn woning mogelijk. De situatie wordt in dat opzicht niet slechter: inkijk vanuit alle 6 de woningen zal zeker niet aan de orde zijn. Wij oordelen dat dit plan goed inpasbaar is en gezien de afstanden geen onevenredige aantasting van de privacy oplevert. Daarnaast zijn er diverse vergaande privaatrechtelijke afspraken gemaakt om de eventuele gevolgen van het plan zo klein mogelijk te maken. Ten slotte wordt opgemerkt dat, tevens in overleg met belanghebbenden, gekozen is om de groene afscheiding aan de achterzijde te behouden / opnieuw te realiseren en zoveel als mogelijk privacy te waarborgen.

7. In de bijlage van de koopovereenkomst voor de 2^e kapwoningen is een bijzondere bepaling opgenomen over het instandhouden van de groene erfafscheiding:

"Kopers dienen de groene erfafscheiding zoals die thans aanwezig is op het verkochte en op het mandelige terrein, in goede staat van onderhoud in stand te houden dan wel opnieuw aan te brengen. De hoogte van de erfafscheiding dient minimaal 1,80 meter te bedragen en maximaal 2,00 meter en deze dient dusdanig te zijn dat er geen doorzicht mogelijk is. Daarnaast mogen er geen bomen op de erfafscheiding worden geplaatst". Zoals in de goede ruimtelijke onderbouwing is aangegeven vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de realisatie van het projectplan op de locatie. De locatie is grotendeels verhard dan wel aangelegd en onderhouden als siertuin. Voordat het

broedseizoen van start gaat wordt gestart met de sloop van de schuur en de aanlegfase van het project en is hiermee afdoende gewaarborgd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet zullen plaatsvinden.

8. Niet alleen het slopen van de loods met mogelijk aanwezig asbest zou een kwaliteitsimpuls zijn voor het uitvoeren van het project. Ook het realiseren van het nieuwbouwproject gaat zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het bestemmingsplangebied en leidt tot een beter en kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Voor de sloop van een gebouw, het verwijderen van asbesthoudend materiaal tijdens een verbouwing of renovatie is een sloopmelding nodig. Bij het geheel of gedeeltelijk verwijderen van asbest moet ook altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn. Deze verplichting volgt uit het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012. De asbestinventarisatie opgemaakt door BK ingenieurs d.d. 29 oktober 2015 is tegelijkertijd ingediend als onderdeel van de aanvraag.
9. De anterieure overeenkomst welke gesloten zal worden tussen de gemeente Haarlemmermeer en MEER Vastgoed kan worden ingezien voor zover deze openbaar is.
10. De bestaande woningen zijn reeds gelegen in een woonwijk met op korte(re) afstand diverse woningen gelegen. Er is in onderhavige situatie al sprake van een dorpse woonomgeving.
11. De noord-westzijde, de noordzijde en de noordoostzijde bestaan uit vrijstaande woningen en 2[^]1 kapwoningen. Aan de zuidwest zijde van het plan zijn echter eengezinswoningen gesitueerd. De genoemde ontwikkeling van 10 woningen kan dan ook gezien worden als overgangsgebied tussen beide typologieën.
12. Ten aanzien van een mogelijke toename van onveiligheid en ongewenste bezoekers in dit woongebied na realisatie van het nieuwbouwplan is naar verwachting nauwelijks sprake. De wegen, parkeerplaatsen en het groen vanaf de IJweg en op het pleintje worden privé terrein van de kopers middels een mandeligheid. Het geheel heeft het voorkomen en aanzien van een boerenhoeve, waarbij het logisch en passend is om bij de inrit ook de eigendomsgrens te leggen. De toegangsweg wordt begeleid door groenvoorzieningen en bomen. Ook de verandering van de functie van het perceel is een normaal maatschappelijk risico. De eigenaar van het perceel is niet verantwoordelijk voor de veiligheid van de naastgelegen woonpercelen. Wanneer een overlastgevende of gevaar aantrekkende functie op het perceel zou worden gerealiseerd zou deze reactie nog voorstelbaar zijn en zou er in de planvorming ook rekening mee gehouden moeten worden, maar bij dit plan is hier geen sprake van.

Daarnaast kan de realisatie van de woningen een vergroting van de sociale controle voor de hele buurt tot gevolg hebben vanwege een kwaliteitsverbetering en vergroting van de veiligheid.

Deze zienswijzen hebben tot de volgende wijzigingen geleid in dit besluit of bijbehorende documenten:

- aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing; conclusie van het onderzoek flora en fauna is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

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

Bekendmaking

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl en www.odnzkg.nl.

Hoogachtend,

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

voor deze,

de heer M.H. Dusseldorp
Waarnemend teammanager Vergunningverlening
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherms0325?mVrg=1891>

Bijlagen

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.

Beroepsclausule

Niet mee eens?

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 het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Noord-Holland

sector bestuursrecht

Postbus 1621

2003 BR HAARLEM

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
- waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland

sector Bestuursrecht

Afdeling Voorlopige Voorzieningen

Postbus 1621

2003 BR HAARLEM

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het realiseren van 6 eengezinswoningen, 2 vrijstaande woningen en een 2-onder-1 kapwoning op de locatie IJweg 1167 te Hoofddorp.

Het 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 (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012).

Via de mail wordt u nader geïnformeerd over de te volgen werkwijze voor de start- en gereedmeldingen.

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis gesteld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig, door of namens het bevoegd gezag:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat de toezichthouder van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld.
- Voor het bouwen moeten de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de weggebruikers en naburige bouwwerken en hun gebruikers (artikel 9.2 van het Bouwbesluit 2012).
- Als er monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen aanwezig zijn op de bouwlocatie 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.
- Als er bemaling moet gaan plaatsvinden bij een bouw (bronbemaling) waarbij u meer dan 1 m3 grondwater/uur onttrekt dan moet u dat op grond van de Waterwet melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In sommige gevallen heeft u zelfs een vergunning nodig. Meer informatie kunt u vinden op www.rijnland.net en dan bij e-loket. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht.

MEER Vastgoed VOF
Mevrouw I.K. van Luling
Stommeerweg 72 h
1431 EX Aalsmeer

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning (ontwerp)

Geachte mevrouw Van Luling,

Op 18 december 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 6 eengezinswoningen, 2 vrijstaande woningen en een 2-onder-1 kapwoning op de locatie IJweg 1167 te Hoofddorp. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, omdat één van bovenstaande activiteiten genoemd wordt in artikel 3.10 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag aan de hand van het Bor en de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Per brief van 2 februari 2016 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal zes weken. Op 15 februari 2016 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. Wij hebben 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.

Contactpersoon
Abdenassar Boubaouch

Contactgegevens
06 48768209

Kenmerk
226224

Datum
18 mei 2016

Overwegingen

Bij het nemen van het ontwerpbesluit hebben wij overwogen dat:

Bouwen

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Florande Zuid 2007' en heeft daarin de bestemming 'Wonen (W)';
- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo 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 20 mei 2016;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- aannemelijk is gemaakt dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder sub a, b, d en e van de Wabo.

Planologisch strijdig gebruik (met goede ruimtelijke onderbouwing)

- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- het bouwplan gelegen is binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Florande Zuid 2007' en heeft daarin de bestemming 'Wonen (W)';
- het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane aantal woningen op deze bestemming wordt overschreden en deze woningen tevens buiten het 'bouwvlak' zijn gesitueerd;
- 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 Bor;
- er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo;
- 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;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat:
 - het beeld aan de IJwegzijde behouden blijft en de bebouwing op het achterliggende terrein in bebouwingsdichtheid en woningtypologie aansluit bij de aangrenzende bebouwing;
 - er wordt voldaan aan de actuele parkeernormen;
 - het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling;

- de woningbouwlocatie niet onderhevig is aan industrielawaai of railverkeerslawaaï en tevens liggen de woningen op ruime afstand van de weg waardoor, rekening houdend met het aspect geluid, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het projectgebied;
- er geen vermoeden is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- het bouwplan geen negatief effect heeft op de aanwezige Flora en Fauna;
- watercompensatie niet nodig is, daar het totale berekende nieuwe verhardingsoppervlak nagenoeg gelijk is aan de bestaande situatie;
- er tussen de gemeente en MEER Vastgoed V.O.F. een anterieure overeenkomst is afgesloten.
-
- Dit ruimtelijk advies is vastgesteld in de staf Ruimtelijke Ontwikkeling en Projecten van 11 april 2016. Het advies dient integraal te worden opgenomen in de conceptbeschikking ten behoeve van deze omgevingsvergunningaanvraag. Daarnaast staat ten behoeve van de digitale kennisgeving van het uiteindelijk te nemen besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning, een plancontour gereed voor de plaatsing op ruimtelijkeplannen.nl.
- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor het bevoegd gezag heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- gezien bovenstaande onderbouwing en de ligging van het perceel, de aard van het gebruik en de omvang van de bebouwing er geen stedenbouwkundig bezwaar bestaat tegen realisering van dit bouwplan;
- op grond van de bovenstaande planologische en stedenbouwkundige beoordeling, een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag wordt gegeven;
- daar er medewerking kan worden verleend, er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, sub c en tweede lid en artikel 2.12 van de Wabo.

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning voor beide onderdelen kan worden verleend.

Terinzagelegging en inwerkingtreding

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. 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 terinzagelegging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Regiebureau, Postbus 209, 1500 EE Zaandam op per mail: wabo@odnzk.nl.

Bekendmaking

Dit ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl en het ontwerp van het besluit ligt ter inzage in het raadshuis van de gemeente Haarlemmermeer.

Hoogachtend,

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

voor deze,

de heer M.H. Dusseldorp
Waarnemend teammanager Vergunningverlening
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=1891>

Bijlagen

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.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het realiseren van 6 eengezinswoningen, 2 vrijstaande woningen en een 2-onder-1 kapwoning op de locatie IJweg 1167 te Hoofddorp.

Het 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 (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012).

Via de mail wordt u nader geïnformeerd over de te volgen werkwijze voor de start- en gereedmeldingen.

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis gesteld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.

Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig, door of namens het bevoegd gezag:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat de toezichthouder van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld.
- Voor het bouwen moeten de nodige veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de weggebruikers en naburige bouwwerken en hun gebruikers (artikel 9.2 van het Bouwbesluit 2012).
- Als er monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen aanwezig zijn op de bouwlocatie 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.
- Als er bemaling moet gaan plaatsvinden bij een bouw (bronbemaling) waarbij u meer dan 1 m³ grondwater/uur onttrekt dan moet u dat op grond van de Waterwet melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. In sommige gevallen heeft u zelfs een vergunning nodig. Meer informatie kunt u vinden op www.rijnland.net en dan bij e-loket. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht.