

B.D. Bergsma
IJweg 975
2131 LV Hoofddorp

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster	Veiligheid
Contactpersoon	Team Vergunningen
Telefoon	0900 1852
Uw brief	13 december 2016
Bijlage(n)	Diverse
Zaaknummer	1625465
Onderwerp	Omgevingsvergunning bedrijfswoning IJweg 975

Hoofddorp,

Geachte heer Bergsma,

Op 13 december 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning (t.v.v. een bestaande) op de locatie IJweg 975 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1625465. Wij verzoeken u bij vragen of correspondentie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden.

Omgevingsvergunning

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 bedrijfswoning (t.v.v. een bestaande), op de locatie IJweg 975 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1625465.

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 13 december 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.

Overweging

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. 22 december 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.

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 de bestemming 'Bedrijf' van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde';
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruiselgeval 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 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;
- 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 vrijstaande bedrijfswoning op het perceel IJweg 975 ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning van Mechanisatie Haarlemmermeer B.V.

Uitkomst bestemmingsplantoets

Wat functie betreft is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Bedrijfswoning' van het geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde'. De aangevraagde woning voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de woning voor een groot deel buiten het bouwvlak en buiten het functieaanduidingsvlak is gesitueerd.

Situatie en historie

Eind jaren zeventig is in het gebied ten noordwesten van Hoofddorp tussen IJtocht, Kruisweg, IJweg en Geniedijk een recreatiegebied aangelegd: het Haarlemmermeerse Bos. Vanwege te hoge verwervingskosten is destijds een aantal gronden buiten het aan te leggen recreatiegebied gelaten, waaronder het perceel IJweg 975. Eind jaren 90 is op het naastgelegen perceel IJweg 973 een destijds bestaande kleine woning vervangen door een zeer grote villa. Voor beide percelen leeft nog steeds de wens ze bij het bos te betrekken, maar ook nu zullen de verwervings- en verplaatsingskosten van het mechanisatiebedrijf te hoog zijn. Door deze omstandigheden is de gedachte ontstaan om aan de rand van het bos langs de IJweg een aantal grote villa's op grote kavels toe te staan, die als het ware te gast zijn in het recreatiegebied. Dit heeft er toe geleid in het geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde' voor het perceel IJweg 975 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om in geval van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' of 'Recreatie', waarbij de woonbestemming 2 grote vrijstaande woningen op grote percelen toelaat.

Bouwplan

De aangevraagde woning heeft één bouwlaag met kap. De goothoogte is 3 meter en de nokhoogte bedraagt 8 meter. Het hoofdgebouw wordt gebouwd op een afstand van 15,58 meter vanaf de voorste perceelgrens en 6,48 meter vanaf de perceelgrens met IJweg 973. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwe woonhuis zal de bestaande kleinere woning vervangen. Het betreft een bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen bedrijf Mechanisatie Haarlemmermeer B.V. De bedrijfswoning voldoet aan het geldende bestemmingsplan, dus planologisch is er geen bezwaar tegen de functie. Het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak biedt ruimte om een veel dieper en

breder woonhuis te bouwen dan het bestaande huis, maar aanvrager kiest er voor een nieuwe woning te realiseren die aan de linker-, rechter- en voorzijde het aangegeven bouwvlak overschrijdt. Omdat de eerder genoemde afstanden van het nieuwe hoofdgebouw tot het naastgelegen perceel en de IJweg ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en grote woningen op grote percelen passen in het gewenste beeld in de zoom van het recreatiegebied is er geen bezwaar tegen de aangevraagde bedrijfswoning.

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 geluidbelasting ten gevolge van de IJweg bedraagt maximaal 47 dB en is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Bodem

De locatie kan op basis van het verkennend bodemonderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) in de vaste bodem geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Molybdeen en Naftaleen.

Het is bekend dat in grond en grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Voor zover bekend is op de onderzoeklocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke naftaleen verontreiniging veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Flora en Fauna

Vleermuizen bezetten een vaste verblijfplaats in de spouwmuur van de

bestaande woning (voorzijde). Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn volgens de Wet natuurbescherming strikt jaarrond beschermd. Om een vaste verblijfplaats te mogen verstoren/vernielen is een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist. Nader onderzoek naar de functie van de woning is noodzakelijk alvorens een ontheffing aangevraagd kan worden omdat duidelijk moet zijn om welke soort(en), functie(s) en aantallen vleermuizen het gaat. Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar de functie van de woning voor vleermuizen uit te voeren in de periode juni-september.

Water

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van de gegeven antwoorden heeft het hoogheemraadschap geconcludeerd dat ze een waterbelang heeft bij deze ontwikkeling.

Het plan moet ingediend worden bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

- 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 27 maart 2017 en 1 mei 2017 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 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.

Burgerlijk wetboek

In titel 4 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

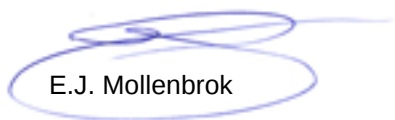
Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij cluster Veiligheid, telefoonnummer 0900-1852 (tussen 09:00 uur en 17:00 uur), e-mailadres: info@haarlemmermeer.nl.

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



E.J. Mollenbroek

Voorschriften

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op de locatie IJweg 975 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 te voren 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:
- Als bij slopen van een bouwwerk meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een sloopmelding nodig als bedoeld in Bouwbesluit 2012';
- Flora en Fauna: Vleermuizen bezetten een vaste verblijfplaats in de spouwmuur van de bestaande woning (voorzijde). Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn volgens de Wet natuurbescherming strikt jaarrond beschermd. Om een vaste verblijfplaats te mogen verstoren/vernielen is een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist. Nader onderzoek naar de functie van de woning is noodzakelijk alvorens een ontheffing aangevraagd kan worden omdat duidelijk moet zijn om welke soort(en), functie(s) en aantallen vleermuizen het gaat. Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar de functie van de woning voor vleermuizen uit te voeren in de periode juni-september;

- 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).

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.



gemeente
Haarlemmermeer

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 13 december 2016
ontvangen aanvraag van

B.D. Bergsma
IJweg 975
2131 LV Hoofddorp

Omgevingsvergunning

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 voor het bouwen van een bedrijfswoning (t.v.v. een bestaande), op de locatie IJweg 975 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1625465.

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 13 december 2017 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.

Overweging

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. 22 december 2017;
- 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.

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 de bestemming 'Bedrijf' van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde';
- 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 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;
- 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 vrijstaande bedrijfswoning op het perceel IJweg 975 ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning van Mechanisatie Haarlemmermeer B.V.

Uitkomst bestemmingsplantoets

Wat functie betreft is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'Bedrijfswoning' van het geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde'. De aangevraagde woning voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat de woning voor een groot deel buiten het bouwvlak en buiten het functieaanduidingsvlak is gesitueerd.

Situatie en historie

Eind jaren zeventig is in het gebied ten noordwesten van Hoofddorp tussen IJtocht, Kruisweg, IJweg en Geniedijk een recreatiegebied aangelegd: het Haarlemmermeerse Bos. Vanwege te hoge verwervingskosten is destijds een aantal gronden buiten het aan te leggen recreatiegebied gelaten, waaronder het perceel IJweg 975. Eind jaren 90 is op het naastgelegen perceel IJweg 973 een destijds bestaande kleine woning vervangen door een zeer grote villa. Voor beide percelen leeft nog steeds de wens ze bij het bos te betrekken, maar ook nu zullen de verwervings- en verplaatsingskosten van het mechanisatiebedrijf te hoog zijn. Door deze omstandigheden is de gedachte ontstaan om aan de rand van het bos langs de IJweg een aantal grote villa's op grote kavels toe te staan, die als het ware te gast zijn in het recreatiegebied. Dit heeft er toe geleid in het geldende bestemmingsplan 'Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde' voor het perceel IJweg 975 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om in geval van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' of 'Recreatie', waarbij de woonbestemming 2 grote vrijstaande woningen op grote percelen toelaat.

Bouwplan

De aangevraagde woning heeft één bouwlaag met kap. De goothoogte is 3 meter en de nokhoogte bedraagt 8 meter. Het hoofdgebouw wordt gebouwd op een afstand van 15,58 meter vanaf de voorste perceelgrens en 6,48 meter vanaf de perceelgrens met IJweg 973. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwe woonhuis zal de bestaande kleinere woning vervangen. Het betreft een bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen bedrijf Mechanisatie Haarlemmermeer B.V. De bedrijfswoning voldoet aan het geldende bestemmingsplan, dus planologisch is er geen bezwaar tegen de functie. Het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak biedt ruimte om een veel dieper en breder woonhuis te bouwen dan het bestaande huis, maar aanvrager kiest er voor een nieuwe woning te realiseren die aan de linker-, rechter- en voorzijde het aangegeven bouwvlak overschrijdt. Omdat de eerder genoemde afstanden van het nieuwe hoofdgebouw tot het naastgelegen perceel en de IJweg ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en grote woningen op grote percelen passen in het gewenste beeld in de zoom van het recreatiegebied is er geen bezwaar tegen de aangevraagde bedrijfswoning.

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 geluidbelasting ten gevolge van de IJweg bedraagt maximaal 47 dB en is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Bodem

De locatie kan op basis van het verkennend bodemonderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) in de vaste bodem geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Molybdeen en Naftaleen.

Het is bekend dat in grond en grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Voor zover bekend is op de onderzoeklocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke naftaleen verontreiniging veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Flora en Fauna

Vleermuizen bezetten een vaste verblijfplaats in de spouwmuur van de bestaande woning (voorzijde). Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn volgens de Wet natuurbescherming strikt jaarrond beschermd. Om een vaste verblijfplaats te mogen verstoren/vernielen is een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist. Nader onderzoek naar de functie van de woning is noodzakelijk alvorens een ontheffing aangevraagd kan worden omdat duidelijk moet zijn om welke soort(en), functie(s) en aantallen vleermuizen het gaat. Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar de functie van de woning voor vleermuizen uit te voeren in de periode juni-september.

Water

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van de gegeven antwoorden heeft het hoogheemraadschap geconcludeerd dat ze een waterbelang heeft bij deze ontwikkeling.

Het plan moet ingediend worden bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

- 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 wordt gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Tussen 27 maart 2017 en 1 mei 2017 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 maart 2017 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Hoofddorp,

verzonden,

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

Bijlagen

- aanvraagformulier
- tekeningen
- rapportages



E.J. Mollenbroek

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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. het cluster Inkoop en Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

Voorschriften

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op de locatie IJweg 975 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 te voren 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 roo lijnen 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:
- Als bij slopen van een bouwwerk meer dan 10 m3 sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een sloopmelding nodig als bedoeld in Bouwbesluit 2012’;
- Flora en Fauna: Vleermuizen bezetten een vaste verblijfplaats in de spouwmuur van de bestaande woning (voorzijde). Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn volgens de Wet natuurbescherming strikt jaarrond beschermd. Om een vaste verblijfplaats te mogen verstoren/vernielen is een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist. Nader onderzoek naar de functie van de woning is noodzakelijk alvorens een ontheffing aangevraagd kan worden omdat duidelijk moet zijn om welke soort(en), functie(s) en aantallen vleermuizen het gaat. Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar de functie van de woning voor vleermuizen uit te voeren in de periode juni-september;
- 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).

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.