

Ontwerpbesluit behorend bij zaaknr. 2603206

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 22 januari 2018
Bijlage(n) diversen
Zaaknummer 2603206
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hoofddorp

Geachte,

Op 22 januari 2018 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning (tvv een bestaande woning), op de locatie Molenaarslaan 2 te Hoofddorp. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2603206. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp besluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend worden of een advies over het ontwerpbesluit uitgebracht worden.

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 woning (tvv een bestaande woning), op de locatie Molenaarslaan 2 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2603206.

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 22 januari 2018 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 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 niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Floriande Zuid 2007';
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 4 april 2018;
- 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, b, d en e en tweede lid;

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 Floriande Zuid 2007, gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', omdat de bouwhoogte wordt overschreden en een deel van de woning aan de achterzijde buiten het bouwvlak ligt;
- 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 de hiernavolgende ruimtelijke afweging:

Inhoud aanvraag omgevingsvergunning

Initiatiefnemer beoogt de bestaande woning aan de Molenaarslaan 2 te Hoofddorp te vervangen door een nieuw te bouwen woning. Het plan is de nieuwe woning groter te maken, hierdoor komt deze deels op de bestemming 'Tuin' te liggen.

De woning heeft een breedte van 12 meter en een diepte van 8,35 meter, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van ± 8 meter. Aan de achterzijde van de woning wordt een garage van ongeveer 45 m² gebouwd. Deze garage heeft een goothoogte van 3 meter en is plat afgedekt.

Bestemmingsplaninformatie

Het perceel Molenaarslaan 2 is gesitueerd in het bestemmingsplan Floriande Zuid 2007, met de bestemmingen "wonen" en 'tuin'. De woning ligt bijna geheel binnen het bouwvlak. Daar is een goothoogte toegestaan van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt met ± 2 meter overschreden.

De laatste meter van de hal en het grootste gedeelte van de aangebouwde garage zijn buiten het bouwvlak gelegen op gronden met de bestemming 'tuin'. Op deze gronden mogen uitsluitend aanbouwen (erkers) voor de voorste bebouwingsgrens worden gebouwd en erfafscheidingen.

Het bestemmingsplan biedt alleen (binnenplans) de mogelijkheid om met maximaal 10% van voorgeschreven maten af te wijken. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen buiten het bouwvlak bouwen is alleen mogelijk in de bestemming 'wonen'. Op de aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing (artikel 3.10 Wabo jo 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo).

Beleidsstoets

Rijk

Het perceel ligt niet op gronden waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit beperkingen gelden ten aanzien van woningbouw.

Provinciaal beleid

De vervangende nieuwbouw van de woning is niet in strijd met de regels van de Provinciale ruimtelijke verordening.

Geluid

De locatie ligt in de zone van drie wegen: Nieuwe Molenaarslaan, Bennebroekerweg en Nieuwe Bennebroekerweg.

Daarom dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning vanwege wegverkeerslawaaï. Met behulp van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting kan worden toegestaan.

Wet Natuurbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming is de aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een flora en fauna onderzoek. Het is aannemelijk dat geen negatieve effecten op de aanwezige flora en fauna zal plaatsvinden.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan is de huidige situatie geëffectueerd, en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter opgenomen. Een nieuwe vrijstaande woning met kap, zoals hier wenselijk is, heeft eigenlijk per definitie een nokhoogte van minimaal 8 meter, e.e.a. afhankelijk van de hellingshoek en de breedte van de woning. Zo ook het voorliggende ontwerp van de woning. Er wordt voor een deel gebouwd in de bestemming 'tuin'. Stedenbouwkundig gezien komt er een iets groter volume, maar op dezelfde plaats. Voor omwonenden geldt dat het uitzicht niet extra belemmerd wordt ten gevolge van het aan elkaar bouwen middels het kop-hals-romp principe omdat de schuur en de woning visueel al met elkaar verbonden zijn door de bestaande schutting. De woning is ontworpen volgens logische en geldende normen voor woningbouw en daarom in deze opzichten aanvaardbaar.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van vorenstaande juridische, planologische en stedenbouwkundige beoordeling, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven.

- de geluidsbelasting, ten gevolge van het wegverkeer aan de Nieuwe Molenaarslaan, Bennebroekerweg en Nieuwe Bennebroekerweg op de gevels van de te realiseren woning een hogere geluidsbelasting is dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, namelijk 48 dB(A). Wij zijn voornemens om voor het bouwplan hogere grenswaarden vast te stellen (Wet geluidhinder). Hiervoor komt een ontwerpbesluit ter inzage;
- op basis van de beoordeling van het ingediende bodemonderzoeksrapport, Rouwmaatgroep, nummer MT-17577, 12 december 2017, geen vermoeden bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- 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 is zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;

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

Ontwerpbesluit behorend bij zaaknr. 2603206

Ter inzagelegging en bekendmaking

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

Vanaf 8 juni 2018 tot en met 20 juli 2018 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage in het raadhuis van de gemeente Haarlemmermeer en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Dit ontwerpbesluit wordt op 7 juni 2018 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

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



R. de Vos

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.