

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 29 juni 2018
Bijlage(n) diversen
Zaaknummer 2740283
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hoofddorp

Geachte,

Op 29 juni 2018 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning (met mantelzorgvoorziening), op de locatie Lisserweg 716 te Lisserbroek. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2740283. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerpbesluit

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 vrijstaande woning, op de locatie Lisserweg 716 te Lisserbroek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2740283.

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

Besluit omgevingsrecht (Bor) Bijlage II

De een-laagse aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het terrein hebben een oppervlakte van 71,9m². Op het perceel is in het bebouwingsgebied een oppervlakte van 121,5 m² toegestaan.

Huisvesting voor mantelzorg is geregeld in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Huisvesting in verband met mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

Voor het gebruiken ten behoeve van mantelzorg wordt de noodzaak onderbouwd met een doktersverklaring. Hieruit blijkt voldoende dat er geen kans op verbetering is en er behoefte is aan ondersteuning in de vorm van boven gebruikelijke hulp.

De bijbehorende bouwwerken vallen hiermee binnen de regels voor vergunningvrij bouwen, onder 'op de grond staand bijbehorende bouwwerk' zoals genoemd in artikel 2 onderdeel 3 van bijlage II Bor

Het bouwen dient in overeenstemming te zijn met de eisen uit het Bouwbesluit.

Als de noodzaak voor mantelzorg vervalt, moet de huisvesting voor mantelzorg worden beëindigd. Het gebruik van het bouwwerk moet teruggebracht worden naar de oorspronkelijke functie (bijbehorend bouwwerk ten dienste van het hoofdgebouw; de woning). Het bouwwerk is ongeschikt aan het hoofdgebouw, de voorzieningen die het gebruik als zelfstandige woonruimte mogelijk maken, dienen dan te worden verwijderd. Verhuur en gebruik als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan.

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 29 juni 2018 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 2 augustus 2018 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 8 weken. Vervolgens is deze termijn op 27 september nogmaals opgeschort met 6 weken. Op 5 oktober 2018 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 63 dagen. 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;
- 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 'Lisserbroek';
- het bouwplan gelegen is in een gebied dat door de gemeenteraad, bij besluit van 4 juli 2013, is aangewezen als een welstandsvrij gebied;
- op grond hiervan het bouwplan niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand;
- 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 bestemmingsplan 'Lisserbroek', gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'detailhandel, en 'Tuin', omdat:
 - de woning aan de rechterzijde deels buiten het bouwvlak als aangegeven op de verbeelding ligt;
 - de bouwhoogte marginaal overschreden wordt;
- in het bestemmingsplan enkel regels zijn opgenomen om af te wijken voor de overschrijding van de bouwhoogte;
- 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

De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande woning. De woning heeft een mantelzorgwoning die deels in het hoofdgebouw en deels in het bijgebouw ligt. Deze mantelzorgwoning past binnen de regels van het vergunningvrij bouwen.

Ontwerpbesluit behorend bij zaaknr. 2740283

De mantelzorg woning is bedacht op de begane grond van het hoofdgebouw (linkerzijde) en in het aangebouwde bijgebouw en heeft een eigen toegang. Ter ondersteuning van de mantelzorgwoning is een verklaring van de huisarts overlegd. De beoordeling van de aanvaardbaarheid ziet alleen op de vrijstaande woning.

In december 2015 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een twee-onder-een-kap-woning met twee vrijstaande bijgebouwen (garages).

Bestemmingsplantoets

Het perceel ligt binnen bestemmingsplan 'Lisserbroek' en heeft de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'detailhandel, en 'Tuin'. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan, omdat het hoofdgebouw niet binnen het bouwvlak is geprojecteerd.

Voor de overschrijding van de bouwhoogte kan binnenplannen worden afgeweken. Het bijbehorend bouwwerk past binnen de regels van het vergunningvrij bouwen.

Beleidstoets

Provinciaal beleid

Het betreft een bestaande functie in het stedelijk gebied. Er is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.

Luchthavenindelingbesluit

Op deze locatie gelden op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen bouwbeperkingen voor gevoelige bestemmingen.

Externe veiligheid

Nabij de locatie zijn geen bedrijven gevestigd die een risico vormen op grond van het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit. Lisserweg 716 ligt ook niet in een zone van een transportroute voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en evenmin binnen de invloedssfeer van een zone van een hogedruk aardgastransportleidingen.

Wet geluidhinder

Uit eerder akoestisch onderzoek uit 2015 blijkt dat de voorkeurswaarde van 48dB niet wordt overschreven. Er is geen hogere waarde besluit nodig.

Verkeer en ontsluiting

De nieuwe woning heeft geen verkeersaantrekkende werking.

Het vervangen van de bestaande woning door een nieuwe heeft geen invloed op de verkeersafwikkeling in Lisserbroek.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen neemt niet toe. Op het perceel is voldoende ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen.

Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit is de 'niet in betekende mate'-regeling opgenomen, die inhoudt dat als een project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, het project doorgang mag vinden. Eén extra woning blijft binnen die criteria en leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.

Flora & Fauna

Het betreft perceel is momenteel grotendeels bebouwd en verhard. De zorgplicht voor de flora en fauna ligt bij aanvrager. Bij sloop van de woning dient in acht te worden genomen dat mogelijk vleermuizen aanwezig zijn. Bij verstoring is sprake van een overtreding in het kader van de Wet natuurbescherming.

Watertoets

Er geen sprake van verharding met meer dan 500m². Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

De Lissersweg, onderdeel van de historische polderstructuur van de Haarlemmermeerpolder, wordt gekenmerkt door een bebouwingsbeeld dat is opgebouwd uit vrijstaande en kort geschakelde woningen in 1 of 2 lagen met kap. De woningen hebben een individuele uitstraling, zijn georiënteerd op de weg en geplaatst in een meanderende bebouwingsrooilijn.

Aan- en uitbouwen aan de zijkant komen veel voor, met een functie van entree of garage. Het initiatief voegt zich in het heersende bebouwingsbeeld en is stedenbouwkundig akkoord.

De projectie en maatvoering van de gevraagde woning past binnen de regels voor woningen, zoals die elders aan de Lissersweg gelden voor de bestemming 'Wonen'. Onder de voorwaarde dat alle huidige bebouwing op het perceel wordt verwijderd, kan medewerking aan het bouwplan worden verleend.

- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd zoals genoemd in artikel 6.5 Bor niet nodig is;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro niet van toepassing is op deze aanvraag;

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

Nog in te dienen constructieve gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van de reeds ingediende constructieve gegevens en de constructieve 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;

Ontwerpbesluit behorend bij zaaknr. 2740283

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

Terinzagelegging en bekendmaking

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

Vanaf 7 januari 2019 tot en met 18 februari 2019 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 4 januari 2019 bekend gemaakt via www.officialebekendmakingen.nl.

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



R. de Vos

Bijlagen:

- Stukken behorende bij het ontwerpbesluit_2740283

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.

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 constructieve gegevens**'). Bij constructieve vragen kunt u rechtstreeks contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, algemeen telefoonnummer: 088 – 567 0200;
- Ten minste twee werkdagen van tevoren stelt u de cluster Veiligheid in kennis van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden alsmede aanvang van het storten van beton. Stuurt u hiervoor het formulier melding aanvang bouwwerkzaamheden op naar cluster Veiligheid, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp of per mail aan info@haarlemmermeer.nl;
- 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 de cluster Veiligheid, Postbus 250, 2130 AG 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 'gereedmelding bouwwerkzaamheden' (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 herstellkosten op u verhalen conform de bomenverordening (2010) van de gemeente Haarlemmermeer. Bij vragen kunt u contact opnemen met cluster Beheer en Onderhoud (0900 1852).
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op telefoonnummer 088 - 5670200. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit;
- 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. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht. Meer informatie kunt u vinden op www.rijnland.net;

- Overige voorschriften Bouwbesluit 2012:
 - artikel 6.18 lid 4 afvoer en aansluiting van VWA en HWA op het openbaar riool in nader overleg met gemeente.

Planologisch strijdig gebruik

- Bij het vervallen van de noodzaak voor mantelzorg moet de huisvesting voor mantelzorg worden beëindigd. Het gebruik van het bouwwerk moet teruggebracht worden naar de oorspronkelijke functie (bijbehorend bouwwerk ten dienste van het hoofdgebouw; de woning).

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 sloopaafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een sloopmelding nodig als bedoeld in Bouwbesluit 2012;
- Voor het aanleggen van een nieuwe uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.
- Voor het kappen van bomen heeft u op grond van Afdeling 3 Algemene Plaatselijke Verordening Haarlemmermeer (APV) mogelijk een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'vellen van een houtopstand';
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen of weg te nemen. Beschermde dieren mogen ook niet worden verstoord, alleen vogels mogen worden verjaagd op plekken waar geen nesten zijn en als het een heel algemene vogelsoort betreft. 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 telecomunicatie. Nadere inlichtingen: www.klic.nl en www.mijnaansluiting.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);