

De Raadbouwontwikkeling BV
J. Verdoes
Postbus 3081
2220 CB Katwijk

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Geachte directie,

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

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, 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 nieuw te bouwen van 38 appartementen, locatie Athenelaan 165 A t/m U en 167 A t/m W te Nieuw-Vennep. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 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 en/of een verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens artikel 2.27 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Contactpersoon
Wilfred Kalf

Contactgegevens
023 567 8735

Kenmerk
226207

Bijlage(n)

Datum
24 augustus 2016

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Per brief van 4 maart 2016 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 4 weken. Op 30 maart 2016 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 22 dagen. 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.

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;
- 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de Welstandscommissie 6 april 2016;
- aannemelijk is gemaakt dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nieuw Vennep en heeft daarin de bestemming "wonen", "tuin" en "groen";
- 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.

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 'Nieuw Vennep' en de functieaanduiding "wonen", "tuin" en "groen", omdat een strook woningen geheel op de bestemming "Groen" is geprojecteerd, en voor het plandeel geprojecteerd op de bestemming "Wonen" geldt dat geen gestapelde woningbouw is toegestaan. Ook gelden de dubbelbestemmingen "Leiding – Hoogspanning" en "Leiding – Riool". Er is geen bebouwing geprojecteerd op de dubbelbestemmingen en hiermee is dan ook geen strijdigheid.
De betreffende vallen ook binnen de aanduiding "wro-wijzigingszone 1", waarmee de bestemming van de gronden kan worden gewijzigd voor de bouw van maximaal

40 woningen, gestapeld of ongestapeld, met een hoogte van maximaal 10 meter. Het project past binnen de regels van de 2 wijzigingsbevoegdheid. De projectontwikkelaar verkiest hierbij echter om een uitgebreide Wabo-procedure te volgen om af te wijken van het bestemmingsplan.;

- 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 de ingediende Goede Ruimtelijke Onderbouwing voldoende duidelijk maakt dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is;
- 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 is geborgd, daar deze zijn opgenomen in de grondexploitatieovereenkomst;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Nog goed te keuren gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van goedkeuring van de reeds ingediende constructie gegevens. Pas na deze goedkeuring mag met de werkzaamheden worden gestart.

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.

Tussen 5 juli 2016 en 16 augustus 2016 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De volgende zienswijzen hebben wij ontvangen;

Dhr. P.R. Bootsman, wonend op Beurtschipper 118, ontvangen 8 augustus 2016,
Dhr. Y.H. de Vries, wonend op Beurtschipper 122, ontvangen 13 augustus 2016,
Dhr. J.F.A Tulen, wonend op Beurtschipper 126, ontvangen 15 augustus 2016.

Samengevat komen de zienswijzen neer op het volgende;

- Starters woningen i.p.v. in het bestemmingsplan opgenomen eengezinswoningen,
- Het betreft gestapelde bouw,
- Vermindering van privacy i.v.m. gestapelde bouw en 2 woningen i.p.v. 1.
- Starters hebben weinig tot geen binding met de omliggende buurt wat slecht voor de naaste omgeving, kans op overlast groter,

- Welgelegen Noord is een buurt met eengezinswoningen en twee onder een kap woningen, daarmee matchen starters woningen niet,
- Zeer lelijke blokkendozen,
- Verlies van groen/parkfunctie van de bouwlocatie,
- Door het bouwen van twee grote rechthoekige gebouwen mogen we verwachten dat dit een negatief effect heeft op het vliegtuiglawaai, Weerkaatsing tussen de huizen van geluid ivm de uitvliegroute van de Kaagbaan oftewel de Spijkerboorroute.

Reactie

De helft van de geprojecteerde woningen is gesitueerd op de geldende bestemming "Wonen". Dit ligt op een afstand van ongeveer 50 meter recht tegenover de woningen aan Beurtschipper. De andere helft van de woningen is gesitueerde op de geldende bestemming 'Groen' en ligt schuin tegenover Beurtschipper en daarmee ook iets verder weg.

Een afstand van 50 meter tussen woningen is zeer ruim. De bestemming "Wonen" in het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep"(2013) laat op het plandeel recht tegenover de woningen aan Beurschipper al woningen toe. De afwijking van deze geldende bestemming is dat in plaats van eengezinswoningen van maximaal 10 meter hoogte nu gestapelde woningbouw wordt gerealiseerd van maximaal 10 meter hoogte. Het voorgestelde bouwplan wijkt qua bouwhoogte en afstand tot de bestaande woningen aan de Beurtschipper niet af van het geldende bestemmingsplan.

Voor de gronden van dit project geldt ook de aanduiding "wro-wijzigingszone 1", waarmee de bestemming van de gronden kan worden gewijzigd voor de bouw van maximaal 40 woningen, gestapeld of ongestapeld, met een hoogte van maximaal 10 meter. Het project past binnen dit kader.

De projectontwikkelaar heeft verkozen om een uitgebreide Wabo-procedure te volgen om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat niet verkozen is om een wijzigingsplanprocedure te volgen, laat onverlet dat het woningbouwplan past binnen een kader dat onderdeel uitmaakt van een onherroepelijk bestemmingsplan. Hoewel de situatie anders is dan de woonsituatie zoals in het geldende bestemmingsplan rechtsreeks is vastgelegd, zien wij niet in dat bij een afstand tussen woningen van ongeveer 50 meter dit bouwplan leidt tot een significante aantasting van privacy ten opzichte van de geldende planologische regeling, en zeker niet dat dit zou leiden tot een onaanvaardbare situatie.

Het bouwplan ligt in het gebied Nieuw-Vennep Noordpark, dat onder andere grenst aan de wijk Welgelegen Noord waar Beurtschipper in ligt. De bebouwingsvorm in het gebied Noordpark is erg divers en is opgezet in een open verkaveling. Het omringende park is als het ware een verlengstuk van de tuin. Reclamant vindt het woningbouwontwerp lelijk. Wij wijzen erop dat dit bouwplan met een bouwvorm in drie bouwlagen en een platte dakafdekking goed past binnen het bebouwingsbeeld van Noordpark. Dit type woningbouw is reeds eerder op twee andere plekken in het gebied gerealiseerd, aan de Montreaallaan. Andere onlangs gerealiseerde woningblokken aan de Athenallaan zijn van een vergelijkbare ruimtelijke schaal als de hier voorgestelde bebouwing. Ten aanzien van de ligging van de woningen ten opzichte van de woningen aan Beurtschipper, wijzen wij erop dat afstand van 50 meter voor een groot deel wordt ingevuld door een watergang en aanliggende openbare ruimte. Die openbare ruimte in Noordpark heeft/krijgt een parkachtige karakter met een geaccidenteerde groene, parkachtige invulling.

In het geheel genomen is hier dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening en zien wij niet in dat belangen van reclamanten hier worden geschaad.

Overigens wijzen wij erop dat ook Welgelegen-Noord een grote diversiteit en meer is dan een buurt met eengezinswoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De woonvormen waarnaar de bezwaarmaker verwijst zijn er slechts twee van de vele vormen die Welgelegen-Noord rijk is. Net als bij het onderhavige plan is deze woonvorm gekoppeld aan grotere openbare groenplekken in de buurt. Op verscheidene plekken komt plaatselijk gestapelde bouw voor.

De gronden liggen buiten contouren van vliegverkeersgeluid. Dit aspect geeft dan ook geen aanleiding woningbouw hier te heroverwegen. Zou inderdaad sprake zijn van dragend geluid over de grond, en zou dit weerkaatsen tussen woningen, dan geeft de parkachtige inrichting een geluidsabsorberend effect. Tenslotte merken wij op dat wij het feit of woningen dienen voor starters of voor andere kandidaten niet zien als een ruimtelijk relevant aspect.

Aangedragen zienswijzen geven geen grond om het besluit aan te passen.

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

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

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen
- rapportages

Beroepsclausule

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 dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor nieuw te bouwen van 38 appartementen onder zaaknummer 226207 verleend op de locatie Athenelaan 165-167 te Nieuw-Vennep.

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).

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 (Bouwbesluit 8.2).
- 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.

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:
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.
- 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.