

Burgemeester en wethouders
van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 1 maart 2012
ontvangen aanvraag van

De Raad Bouwontwikkeling B.V.
Y. Buitenhuis
Postbus 3081
2220CB KATWIJK ZH

Omgevingsvergunning

voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 38 starterswoningen, op de locatie Montreallaan (Noordrand Nieuw Vennep), kadastraal bekend, gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, nummer 847. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0007322.

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.

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:

- 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.



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;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie dd 11 april 2012;
- dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- dat niet is voldaan aan artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening waarin is bepaald dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn op eigen terrein;
- dat er voldoende openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de directe omgeving en dat om die reden op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de gemeentelijke bouwverordening ontheffing is verleend van deze bepaling;
- dat aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de overige bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Nieuw Vennep Noordpark;
- 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

- 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 Noordpark omdat gestapelde bouw op deze locatie niet is toegestaan;
- 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 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 ruimtelijke onderbouwing bevat;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op het volgende ruimtelijk advies:

De omgevingsvergunningaanvraag betreft het realiseren van 38 gestapelde woningen (appartementen) aan de Montreaallaan te Nieuw-Vennep. De aanvraag maakt onderdeel uit van een herziening (herontwikkeling) van het programma voor het plan Noordpark te Nieuw-Vennep door de ontwikkelaar (De Raad Bouw).



De aanvraag past voor wat betreft de functie (wonen) binnen het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Noordpark". De aanvraag is strijdig voor wat betreft het realiseren van gestapelde woningen (in plaats van grondgebonden woningen).

De onderhavige aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid en is stedenbouwkundig akkoord. Het verplichte kostenverhaal is anderszins verzekerd. Gezien het voorgaande is het verlenen van medewerking aan deze aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar.

- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Beoordelen constructieve gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van de 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 gemeente Haarlemmermeer zijn goedgekeurd.

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 18 oktober 2012 en 29 november 2012 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 17 oktober 2012 gepubliceerd in het Witte Weekblad en de Staatscourant

Hoofddorp,

verzonden,

12 OKT. 2012

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

namens dezen,

de gemeentesecretaris,

voor deze,

de teammanager Vergunningen A,

J. Offerman



Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen nr. 1 t/m 10
- rapportages gewaarmerkt A t/m C
- start- en gereedmelding

Zienswijzen

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 ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. cluster 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 opop de locatie Montreaallaan (Noordrand Nieuw Vennep), kadastraal bekend, gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, nummer 84

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 genoemde gegevens zijn goedgekeurd ;
- Ten minste twee werkdagen van te voren stelt u de cluster Handhaving en Toezicht 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 de cluster Handhaving en Toezicht, 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 handhaving en Toezicht schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld. Gebruikt u hiervoor bijgevoegd formulier 'beëindiging 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 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).
- 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 informatie kunt u vinden op www.haarlemmermeer.nl en dan Digitale balie.



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:
- In het broedseizoen mogen geen broedende vogels worden verstoord. De zorgplicht van de Flora & Faunawet vereist dat dieren ten allen tijde de gelegenheid moet worden geboden om zichzelf in veiligheid te brengen. 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 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)



gemeente
Haarlemmermeer

Verzendlijst t.b.v. de FM/DRM

Steller : Mollenbrok, Eric
Telefoon : 0900 1852
Geadresseerde : De Raad Bouwontwikkeling B.V.
Y. Buitenhuis
Postbus 3081
2220CBKATWIJK ZH

Uw brief :
Onderwerp : Ontwerpbesluit (kennisgeving)
Kenmerk : 2012-0007322
Bijlage(n) :

Afschriften aan:

- eric.mollenbrok@haarlemmermeer.nl
- peter.van.bergen@haarlemmermeer.nl
- hilco.v.d.wal@haarlemmermeer.nl
- y.buitenhuis@deraad.nl
- ruud@kvdkarchitecten.nl

Evt. opmerkingen m.b.t. verzending van brief en/of afschriften:

2012-0007322



