

Aan J. van den Berg
Noordhavenpoort 17
2152 HC Nieuw-Vennep

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

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

Cluster Dienstverlening
Contactpersoon Team Vergunningen
Telefoonnummer 0900-1852

Hoofddorp, 10 april 2014

Uw brief

verzendsdatum,

Ons kenmerk 2013-0027450

16 APR. 2014

Bijlage

Onderwerp Omgevingsvergunning
Geachte heer/mevrouw,

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning (t.v.v. bestaande woning) op de locatie Vennepeweg 769 te Nieuw Vennep. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning is als bijlage bijgevoegd. Wij verzoeken u bij vragen of correspondentie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden.

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.

Start en gereedmelding Bouw

Wij vragen u uiterlijk twee dagen voor start van de bouwwerkzaamheden dit aan ons te melden. Stuur u hiervoor het bijgevoegde rode formulier 'Meldingsformulier; Aanvang Bouw' op. Het is belangrijk dat u deze melding tijdig doet, zodat de medewerkers van de cluster handhaving en toezicht toe kunnen zien op de kwaliteit van het werk. Als het bouwwerk gereed is meldt u dit met het bijgevoegde groene formulier 'Meldingsformulier; Bouw Gereed'.

Constructie gegevens

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat deze gegevens door of namens ons zijn goedgekeurd.

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.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbende beroep worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in het besluit. Wij wijzen u er op dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Wij wensen u succes met de bouwwerkzaamheden.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij het Team Vergunningen, telefoonnummer: 0900 1852 (tussen 09:00 uur en 17:00 uur), mailadres:

info@haarlemmermeer.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

namens dezen,

de gemeentesecretaris,

voor deze,

de teammanager Vergunningen,


E.J. Mollenbroek

Bijlagen:

- Het besluit
- Besluit leges
- Stukken behorende bij het besluit

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 8 november 2013
ontvangen aanvraag van

J. van den Berg
Noordhavenpoort 17
2152 HC Nieuw-Vennep

Omgevingsvergunning

voor het bouwen van een woning (t.v.v. bestaande woning), op de locatie Venneperweg 769 te Nieuw Vennep. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0027450.

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.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen 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 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.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 8 november 2013 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 10 december 2013 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 8 weken. Op 20 januari 2014 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De aanvraag is 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;
- 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 dd 18 december 2013;
- dat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- dat 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 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.

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 Getsewoud';
- 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;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien onderstaande ruimtelijke afweging:

Inhoud Wabo-aanvraag

De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande woning bouwen in één bouwlaag met steile kap. De goothoogte is 3 meter en nokhoogte bedraagt 10 meter. Centraal in voor- en achtergevel wordt de entree verbijzonderd in de vorm van bebouwing in 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte van de verbijzonderingen bedraagt 6 meter.

Uitkomst bestemmingsplantoets

De verbijzondering in de gevel heeft een goothoogte van 6 meter, terwijl de bestemming 'wonen' van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Getsewoud voor dit bouwvlak een maximale goothoogte van 3 meter aangeeft. In de bestemming 'tuin' is geen bebouwing toegestaan anders dan een erker.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

De woning in één bouwlaag met steile kap past goed in gewenste stedenbouwkundige beeld langs de Vennepeweg. De verbijzondering in de gevel ter plaatse van de entree overschrijdt de maximaal toegestane goothoogte van het bestemmingsplan. Het betreft een ondergeschikt element, dat in principe bijdraagt aan de levendigheid van de wijk.

De overkapping aan de zijgevel in de bestemming 'tuin' past in het 'Beleid afwijken bestemmingsplanregels 2012'. Ingevolge artikel 3.1.2. van dit beleid kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Gezien de geringe afwijking van het op 6 juni 2013 in werking getreden bestemmingsplan 'Nieuw Vennep Getsewoud' is er geen goede ruimtelijk onderbouwing voor dit bouwplan gemaakt. De toelichting en onderzoeken behorende bij dit bestemmingsplan zijn actueel en kunnen toegepast worden op deze aanvraag.

- 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;
- 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.

Tussen 20 februari 2014 en 4 april 2014 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 op 16 april 2014 gepubliceerd in de Staatscourant en zal bekend worden gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

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

Hoofddorp, 16 april 2014

verzonden, **16 APR. 2014**

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



E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen 1 t/m 6
- gewaarmerkte rapportages A t/m G
- start- en gereedmelding

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt – met DigiD – ook digitaal beroep indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Een voorlopige voorziening kunt u – met DigiD – ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 16 april 2014 op de locatie Vennepeweg 769 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);
- 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 tevoren 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 herstellkosten 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:
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.
- 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 tevoren 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)

BESLUIT LEGES:

Ingevolge Titel 2 van de "Legesverordening 2013" (13-1e wijziging) van deze gemeente bent u, voor het in behandeling nemen van deze omgevingsvergunning leges verschuldigd.

De factuur zal ik u apart toezenden.

Opgegeven bouwkosten: € 184.000,00

Totaal van de leges is: € 6.709,19

Verschuldigde leges zijn: € 6.709,19

i.v.m. foutieve afhandeling vooroverleg worden er geen leges ad € 7360 t.b.v. uitgebreide procedure voor de activiteit handelen in strijd met RO (buitenplans) art. 2.3.7.3. in rekening gebracht

Hoofddorp,
verzonden, **16 APR. 2014**

Hoogachtend,
de gemeentesecretaris,
namens deze,
de clustermanager Dienstverlening,
voor deze,
de teammanager Vergunningen,



E.J. Mollenbroek

Bezwaar tegen leges

U kunt binnen zes weken, na de dag van verzending van het legesbesluit, bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlemmermeer. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste naam en adres van de indiener, de dagtekening, het belastingjaar, het nummer van de aanslag en de gronden van het bezwaar. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op. U kunt het bezwaar richten aan de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlemmermeer, postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd

artikel 2.3.2: € 6.344,48 kostenplaats: 93682410

Bouwactiviteiten

artikel 2.3.23.2: € 364,71 kostenplaats: 93672320

Beoordeling bodemrapport, voor de beoordeling van een
historisch en verkennend bodemonderzoek

Dekker, M

Van: Dekker, M
Verzonden: dinsdag 10 december 2013 12:59
Aan: info@orw-atelier.nl
CC: 'Jacco Femke Rens en Stijn van den Berg'; 'Meel dieberg'
Onderwerp: Venneperweg 769
Bijlagen: situatietekening Venneperweg 769.pdf

Geachte heer Sijsma,

Ik heb uw beloofd per mail te bevestigen wat wij vanmorgen hebben besproken.

Allereerst mijn excuses. De gemeente heeft een fout gemaakt bij de beoordeling van het vooroverleg. Wij willen niet dat u en uw cliënt daar de dupe van worden en hebben de afgelopen weken gezocht naar een oplossing om toch de wet- en regelgeving in acht te nemen, maar de bouw niet te vertragen.

Het volgende is in overleg met het managementteam van Cluster Dienstverlening (DV) en Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) afgesproken:

- De woning dient geheel binnen het bouwblok te liggen en dient dus een halve meter op te schuiven naar links (zie bijgevoegde tekening);
- De aanvraag dient aangevuld te worden met een akoestisch onderzoek, waarin aangetoond wordt dat wordt voldaan aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012;
- Er moet een milieuhygiënisch bodemonderzoek worden ingediend. Gezien de aanwezigheid van de bestaande woning mag dit later;
- Na aanpassing van het plan en de gevraagde aanvulling zal Cluster RO een ruimtelijke onderbouwing verzorgen en zal het bouwplan volgens de uitgebreide procedure (26 weken) worden afgehandeld;
- Er zullen leges in rekening worden gebracht voor een reguliere procedure. Er hoeft dus geen leges te worden betaald voor de uitgebreide procedure. Wel de gebruikelijke bouwleges;
- Na aanpassing van de aanvraag zal binnen de termijn van 8 weken (termijn reguliere procedure) de toets van de aanvraag plaatsvinden. De uitkomst van deze toets zal met u besproken worden;
- Na akkoord toets aanvraag aan Bouwbesluit dienen constructieve gegevens en een bodemonderzoek aangeleverd te worden en zal er naar worden gestreefd deze binnen 3 weken te toetsen;
- We zullen gedogen dat de bouw start, mits alles technisch akkoord is (ook constructie), de bodem geschikt (schoon) is en de sloopmelding is geaccepteerd;
- Ondertussen zal de aanvraag omgevingsvergunning afgehandeld worden. Hoe staan de burens tegenover dit bouwplan? Als we weten dat er geen bezwaar zal komen op de aanvraag, is de verwachting dat de procedure soepel zal verlopen.

Ik stel voor dat u de aanvraag aanpast en aanvult binnen 4 weken. Zodra de stukken binnen zijn zal onmiddellijk gestart worden met de inhoudelijke toets.

Ik hoop dat u zich vinden in deze oplossing en uiteraard ben ik altijd bereid om met u en/of uw cliënten in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groeten,

Mariette Dekker

Senior Medewerker Dienstverlening Bouw en Ruimtelijke Ordening
Cluster Dienstverlening Team Vergunningen
Gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp
T 023 5674478 of T 0900 1852
m.dekker@haarlemmermeer.nl; www.haarlemmermeer.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag