

Ontwerpbesluit behorend bij zaaknr. 2494878

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 31 augustus 2017
Bijlage(n) diversen
Zaaknummer 2494878
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hoofddorp

Geachte,

Op 31 augustus 2017 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, het plaatsen van keerwanden en veranderen van een uitweg op de locatie Aalsmeerderdijk 515 te Rijsenhout. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2494878. 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, het plaatsen van keerwanden en maken van een uitweg, op de locatie Aalsmeerderdijk 515 te Rijsenhout. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2494878.

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:

- maken en/of veranderen van een uitweg

- (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 voorgaande 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 31 augustus 2017 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 12 oktober 2017 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 6 weken. Na afloop van de 6 weken, op 23 november 2017 hebben wij nog niet alle gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor wel al verlengd met 6 weken.

Naar aanleiding hiervan hebben wij uw aanvraag in behandeling genomen, de ontbrekende gegevens zijn 1 december, 29 december en 5 maart 2018 aangeleverd binnen onze behandeltermijn. Wij zijn van mening 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 maken van een uitweg (artikel 2:12 APV)

- het op grond van artikel 2.2. lid 1 sub e Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een uitweg naar een weg te maken en/of veranderen;
- aannemelijk is gemaakt dat door de uitweg de verkeersveiligheid en het doelmatig gebruik van de weg niet in gevaar wordt gebracht en niet onaanvaardbaar ten koste gaat van het openbaar groen en/of parkeerplaats;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.18 Wabo en artikel 2.12, lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening;

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 'Rijsenhout en omgeving';
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie d.d. 21 maart 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 'Rijzenhout en omgeving', gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en binnen de Gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – lib, omdat:
 - in het bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen waarbinnen een hoofdgebouw gerealiseerd kan worden;
 - de werkzaamheden voor de woning en keerwanden plaatsvinden in de kernzone van de dijk waardoor het hoogheemraadschap toestemming moet geven;
 - de keerwanden, naast een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ook ter plaatse van de perceelgrens als erfafscheidingen aan te merken zijn, deze overschrijden gedeeltelijk de maximaal toegestane hoogte volgens regel bestemmingsplan;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruiselgeval 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

Het betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een burgerwoning. De aanvrager wil een nieuwe woning aan de dijk in de lintbebouwing realiseren. Het betreft een kadastraal perceel dat eerder in gebruik was als tuin behorend bij de woning met huisnummer 517. Deze woning is verkocht, maar de tuin is nog in eigendom van de oorspronkelijke eigenaar. Deze heeft recht van opstal, de gehele kavel ligt in zijn geheel op terrein van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De woning bestaat uit 2 woonlagen. Op dijkniveau worden de begane grond en de eerste verdieping gesitueerd. Aan de achterzijde worden de tot de woning behorende gronden als geterrasseerde tuin aangelegd. Om het hoogteverschil te overbruggen zijn betonnen keerwanden noodzakelijk. Deze lopen door in het verlengde van de zijkanten van de woning. De grootste overbrugging van de keerwanden betreft plaatselijk 2,5m.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan “Rijsenhout en omgeving” zijn de gronden waar het initiatief betrekking op heeft bestemd tot “Wonen”. Voor de bestemming geldt de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering.

Wonen

Op de bestemming “Wonen” is per bouwperceel in een bouwvlak een woning toegestaan met een goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Het voorgenomen initiatief is in strijd met het bestemmingsplan aangezien geen bouwvlak aanwezig is. Hiervoor is binnenplannen geen afwijkmogelijkheid. Op de aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing (artikel 3.10 Wabo jo 2.12-1-a-3 Wabo).

Waterstaat

Op de gronden van deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd voor zover de waterstaat-kundige belangen dit gedogen en nadat hiervoor een keurontheffing en indien van toepassing een watervergunning is verkregen van Hoogheemraadschap van Rijnland.

Beleidsdoets

Provinciaal beleid

De woning is geprojecteerd in het bestaand bebouwd gebied. De vervangende nieuwbouw van de woning is niet in strijd met de regels van de provinciale verordening.

Wet geluidhinder

De woning is geprojecteerd aan de Aalsmeerderdijk, waar een maximum snelheid geldt van 50 km/u of hoger. Met behulp van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting kan worden toegestaan.

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel tussen Aalsmeerderdijk 509 en 513 is gesitueerd op gronden waar op basis van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol beperkingen gelden ten aanzien van onder andere woningbouw en bouwhoogtes. Gelet hierop is voor de bouw van de woning een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart van het ministerie van I&M aangevraagd en gekregen. Met het gewijzigde beleid per 1 januari 2018 (wijzigingsbesluit LIB vanwege Geluid en EV fase-1) heeft de gemeente meer afwegingsbevoegdheid. Tevens past een nieuwe woonfunctie in het huidige beleid binnen artikel 2.2.1c sub b. toevoeging binnen (...) lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland (HRR)

De beoogde woning en keerwanden kunnen enkel alleen worden gebouwd indien toestemming van het HRR is verkregen. Deze is verleend.

Parkeeren

De aanvrager heeft op eigen perceel voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

Burenrecht

In een buitenmuur die op een afstand van twee meter of minder staat van de grenslijn van het erf mogen geen muuropeningen of balkons zich bevinden die uitzicht geven op het andere erf, tenzij de muuropeningen zijn voorzien van ondoorzichtige vensters. De afstand van de woning tot aan de rechter perceelgrens bedraagt minder dan 2 meter.

Wet Natuurbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming heeft de initiatiefnemer 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.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Het gevraagde valt niet onder één van de aangewezen categorieën. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom aangevraagd.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

De woning past qua maatvoering en typering bij de bestaande woningen in het dijklint. De voorgevel van de nieuwe woning dient geprojecteerd te worden in het verlengde van de voorgevels van huisnummers 509 en 513. Het huidige ontwerp houdt rekening met het burenrecht.

Tegen de realisatie van de keerwanden bestaat stedenbouwkundig geen bezwaar.

- de geluidsbelasting, ten gevolge van het wegverkeer aan de Aalsmeerderdijk 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 1 mei 2017, met kenmerk 145124 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT);
- op 5 maart 2018, met kenmerk V65479 het Hoogheemraadschap van Rijnland toestemming heeft gegeven voor het bouwen van een woning en aanleggen van keerwanden in de kernzone van de dijk;
- op basis van de beoordeling van het ingediende bodemonderzoeksrapport, Linge Milieu BV, nummer 15-2102, 5 augustus 2015, geen vermoeden bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming;
- de gewenste activiteit niet valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet benodigd is zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;

Ontwerpbesluit behorend bij zaaknr. 2494878

- op 7 december 2017 de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor dit project heeft afgegeven;

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

Terinzagelegging 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 18 april 2018 tot en met 30 mei 2018 ligt het ontwerp van het besluit, alsmede een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, 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 17 april 2018 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

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



L. van Elk

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..



**Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
(uitgebreide voorbereidingsprocedure),
Rijsenhout, Aalsmeerderdijk 515, 1435
BP, bouwen van een woning en het
aanleggen van keerwanden, 17-04-2018, zaaknummer 2494878,
olnummer 2622249.**



Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen gedurende zes weken, een dag na deze publicatie, ter inzage. Wilt u de stukken inzien? Dan kunt u telefonisch een afspraak maken via 0900-1852.

Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen (bij voorkeur) schriftelijk en mondelinge zienswijzen worden ingebracht (gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. cluster Veiligheid, postbus 250, 2130 AG Hoofddorp). Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u zich melden aan het loket Frontoffice Vergunningen (gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp). Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit en indien men belanghebbende is.

Bij het ontwerpbesluit ligt in dit geval ook ter inzage het besluit van de gemeenteraad tot afgifte van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Als u een zienswijze heeft tegen dat raadsbesluit, kan een ieder dat schriftelijk kenbaar maken aan de gemeenteraad, binnen dezelfde periode. Mondeling kan dat op dezelfde wijze als hiervoor is omschreven.