

R.L. Berendse
Aalsmeerderweg 779
1435 EN Rijsenhout

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 1 november 2016
Bijlage(n) Diversen
Zaaknummer 2016-0049927
Onderwerp Omgevingsvergunning woning Aalsmeerderweg 785

Hoofddorp,

Geachte heer Berendse,

Op 1 november 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning (t.v.v. de bestaande woning aan de Aalsmeerderweg 779) op de locatie Aalsmeerderweg 785 te Rijsenhout. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-0049927. Wij verzoeken u bij vragen of correspondentie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden.

Besluit

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 (t.v.v. de woning Aalsmeerderweg 779), op de locatie Aalsmeerderweg 785 te Rijsenhout. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-0049927.

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

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

2016-0049927

voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 1 november 2016 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 3 november 2016 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 8 weken. Op 30 november 2016 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 27 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;
- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10 Wabo, 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 d.d. 25 januari 2017;
- 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 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 'Rijsenhout Primaviera 4';
- 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 Wabo;

- 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 onderstaande ruimtelijke afweging:

Achtergrondinformatie

U woont momenteel in de woning op nummer 779. De woning is eigendom van SGN, deze wil de woning en de opstallen slopen ten behoeve van de aanleg van de Oostpoort. In 2015 heeft een vooroverleg plaatsgevonden, waarbij een positief ruimtelijk advies is gegeven.

In de tussentijd is het plan gewijzigd. De locatie is in plaats van hoek Aalsmeerderweg 779/Bennebroekerweg, Aalsmeerderweg tussen 781 en 789 geworden. Hierdoor komt het aanvankelijke advies, dat betrekking had op nummer 779, niet meer overeen.

Situatie

De bebouwde oppervlakte van de beoogde woning is 170 m². De woning heeft een samengesteld wolfsdak met een kap in langsrichting en dwarsrichting. De nokhoogte van de woning varieert van 7,5 meter tot 8,3 meter. De goothoogte van de woning is 3,1 meter en ter plaatse van de wolfseinden ongeveer 6 meter. De woning zal een inpandige garage hebben.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan 'Rijsenhout Primaviera 4' zijn de gronden waar de woning wordt gerealiseerd bestemd tot 'Gemengd-1' en 'Groen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en is het projectgebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone –LIB'.

Gemengd – 1

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor cultuur en ontspanning, detailhandel en horeca. Het bestemmingsplan voorziet op dit punt niet in een mogelijkheid tot het realiseren van een woning.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voorts mogen de gronden worden aangewend voor bijbehorende voorzieningen, zoals uitingen van beeldende kunst en leidingen ten behoeve van de aansluiting van aangrenzende glastuinbouwbedrijven op CO₂. In de bouwregels is onder 'Bouwen' opgenomen dat gebouwen enkel gerealiseerd kunnen worden ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. De realisatie van een woning is niet mogelijk op basis van de gestelde regelgeving bij het bestemmingsplan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de

bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Conform de geldende bouwregels dient voor het bouwen van bouwwerken dieper dan 8 meter beneden maaiveld, een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Luchthavenindelingsbesluit

Het bouwplan is gesitueerd op gronden waar op basis van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) beperkingen gelden ten aanzien van onder andere woningbouw en bouwhoogtes. Het LIB noemt een aantal uitzonderingscategorieën voor gevoelige bestemmingen, waaronder de bouw van woningen. Een omgevingsvergunning kan slechts kan worden verleend indien hiervoor een verklaring van geen bezwaar door de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt afgegeven. Op 22 december 2016 met kenmerk 141229, is een verklaring van geen bezwaar ex. artikel 8.9 Wet luchtvaart, voor deze strijdigheid afgegeven door de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Uitkomst Beleidstoets

Rijksbeleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland

Het projectgebied is aangeduid, op basis van de kaarten bij de Verordening, in Bestaand Bebouwd Gebied, Glastuinbouwconcentratiegebied, Gebied voor grootschalige landbouw en Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Het bouwplan is niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De te verplaatsen woning draagt bij aan de uitvoering van het beleid om glastuinbouw- en groenfuncties in de omgeving te ontwikkelen.

Bodem

Het gebied waar de woning op wordt gebouwd is in historisch onderzoek aangemerkt als op aanwezigheid van explosieven verdacht grondgebied. Er dient nadrukkelijk onderzoek verricht te worden naar de aanwezigheid van explosieven, voordat gebouwd kan gaan worden.

Flora en fauna

Gesteld kan worden dat ter plaatse geen beschermde flora en fauna voorkomen en dat de realisatie van het initiatief derhalve geen nadelige effecten heeft op beschermde flora en fauna.

Geluid

Uit het rapport 'Akoestisch onderzoek: Glastuinbouw PrimA4a deelplan 4, akoestisch onderzoek wegverkeer d.d. 5 april 2016, blijkt dat ten gevolge van de Aalsmeerderweg de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Het hoogst berekende geluidsniveau ten gevolge van de Aalsmeerderweg bedraagt 53 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de maximale hogere waarde voor deze situatie, zijnde 63 dB, niet

overschreden. De geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost reikt niet tot over het perceel Aalsmeerderweg 785.

Wij hebben een besluit genomen om hogere waarden vast te stellen.

Wet milieubeheer/Wet luchtkwaliteit

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Water

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft reeds te kennen gegeven positief te staan tegenover het verlenen van een omgevingsvergunning ten aanzien van het aspect water.

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.

Op 20 juli 2017 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen voor het project afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen maakt als bijlage deel uit van dit besluit.

Planologische/stedenbouwkundige beoordeling

Met de verplaatsing van de woonfunctie ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een woning teruggeplaatst in de rooilijn van het lint van de Aalsmeerderweg.

Juridische en financiële aspecten

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer als gevolg van de plannen voor de aanleg van de Oostpoort. De gemeente Haarlemmermeer heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

- 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 is zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro niet van toepassing op deze aanvraag;
- 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 (Awb).

Tussen 25 april 2017 en 6 juni 2017 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 2 augustus 2017 gepubliceerd in de Staatscourant] en via www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit treedt in werking 6 weken en één dag na publicatie, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

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.

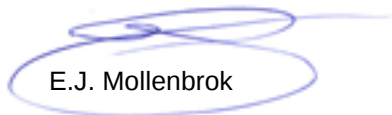
Voorschriften omgevingsvergunning

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

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij cluster Veiligheid, telefoonnummer 0900-1852 (tussen 09:00 uur en 17:00 uur), e-mailadres: info@haarlemmermeer.nl.

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



E.J. Mollenbrok

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, p/a 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

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op Aalsmeerderweg 785 te Rijsenhout.

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 te voren stelt u cluster Veiligheid 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 cluster Veiligheid, 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 Veiligheid schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld. Gebruikt u hiervoor bijgevoegd formulier Meldingsformulier; Bouw Gereed (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).

Bodem

- Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op telefoonnummer 023 – 567 8899.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

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 uit de Wet natuurbescherming vereist dat dieren te 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

- o van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden
Beoogd tijdstip dat de omgevingsvergunning geldt voor
bovengenoemd persoon (artikel 2.25 Wabo en artikel 4.8 Bor).