

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 11 november 2014
ontvangen aanvraag van

G.J. Schouten
IJweg 156
1161 GD Zwanenburg

Omgevingsvergunning

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 met een mantelzorgvoorziening, op de locatie IJweg 154 te Zwanenburg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-0029978.

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 voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 11 november 2014 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Uw 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 10 december 2014;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit, mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan;
- 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.

Voorwaarden Bouwbesluit

- artikel 2.57, 2.58 en 2.59: de stookplaats (open haard) en de schacht, koker of rookkanaal dienen te voldoen aan de eisen met betrekking tot het beperken van het ontstaan van brandgevaar;
- afdeling 3.8 Bouwbesluit: het rookkanaal van de open haard moet gaan voldoen aan de voorschriften met betrekking tot de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas. Een en ander bepaald volgens de NEN 1087 en de NEN 2757;
- artikel 6.21: bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte (hal en overloop) waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

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 Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden;
- 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 het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien onderstaande ruimtelijke afweging:

Inhoud verzoek

Aanvrager, de heer G.J. Schouten, wil een woning met vrijstaande garage realiseren op het braakliggende terrein aan de IJweg naast 156 te Zwanenburg. De beoogde woning heeft twee bouwlagen en een kapverdieping en een goot- en bouwhoogte van circa 6 en 9 meter, en een bouwoppervlak van circa 9 x 14 meter. De garage heeft een afmeting van circa 8 x 6 meter en een goot – en bouwhoogte van 3 en 6 meter. Niet duidelijk is of in de garage een verdiepingsvloer aanwezig zal zijn. Het bestaande perceel zal hiervoor moeten worden gesplitst.

Aanvrager geeft aan dat de woning door hem en zijn gezin en zijn schoonouders op leeftijd zal worden bewoond. Hiertoe zijn in de woning ruimten geprojecteerd die rolstoeltoegankelijk zijn en wordt er een lift geïnstalleerd. Op de tekeningen is zichtbaar dat op de begane grond en de eerste verdieping een woonkamer en keuken aanwezig zijn. Er is een lift in de woning aanwezig en het toilet op de begane grond is rolstoeltoegankelijk. Op de eerste verdieping zijn een slaapkamer, een woonkamer en een keuken geprojecteerd en op de zolderverdieping zijn twee slaapkamers geprojecteerd.

Voorgeschiedenis

Eerder in 2008 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van de woning IJweg 156 en de drie woningen ten oosten van deze woning. De heer Schouten was eigenaar van de gronden en heeft de woningbouw gerealiseerd. Destijds bestond het idee om ten behoeve van de entree van Park Zwanenburg op de IJweg voor de woning IJweg 156 een rotonde te realiseren. Hiervoor is ruimte gereserveerd, waardoor de eerste woning niet direct aan de weg is geprojecteerd.

In 2013 heeft de heer Schouten een verzoek ingediend voor de bouw van een woning ten westen van de woning IJweg 156 ten behoeve van de Stichting Maatwerk in Zorg; een beschermd wonen project. Ten behoeve van dit initiatief is geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen de toen beoogde bebouwing. De maatvoering van de bebouwing met een oppervlak van 254m² past bij de grootte van de kavel van 936m². De bebouwing wordt vormgegeven in de vorm van een woonhuis in 2 lagen met een kap. De verschijningsvorm past bij de woningen in de omgeving. Wel is de voorwaarde meegegeven dat de voorgevelrooilijn in het verlengde van de rooilijn van de woningen aan de noordzijde dient te worden geprojecteerd en dat de woning dient te beschikken over twee voorkanten (aan de IJweg en de parallelweg). Uiteindelijk is, om andere redenen, geen medewerking aan het initiatief verleend.

Bestemmingsplaninformatie

De gronden waarop de woning is geprojecteerd liggen in het bestemmingsplan 'Haarlemmermeer Noord West Groengebieden'. Dit bestemmingsplan maakt de aanleg van een aantal groengebieden in Haarlemmermeer mogelijk, waaronder Park Zwanenburg. De gronden liggen naast de geprojecteerde hoofdentree en centrale as van het park 'De Brink'. In het definitief ontwerp van 'Park Zwanenburg' is op de gronden een grasveld voorzien en op een klein gedeelte van het perceel de ontsluiting tot het park. In het bestemmingsplan is de grond bestemd tot 'Tuin'. De bouw van een woning is strijdig met deze bestemming.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat per woning één huishouden is toegestaan. Over mantelzorgwoningen is niets geregeld.

Uitkomst beleidstoets

De bouw van een woning in het bestaand bebouwd gebied is niet in strijd met het rijks- en provinciale beleid.

Ontwikkelingskader Zwanenburg

In het ontwikkelingskader is het wensbeeld geschetst om het sportpark aan de zuidzijde te ontsluiten. Deze ontsluiting is geprojecteerd ter hoogte van het kruispunt van de IJweg met de Dennenlaan nabij de kavel waarop de woning voor de opvang van jongeren is geprojecteerd. Het ontwikkelingskader houdt rekening met een ruimtereservering voor een rotonde. Dit om een toekomstige alternatieve ontsluiting voor het sportpark (gecombineerd met het park) niet onmogelijk te maken. Deze rotonde staat niet in het Deltaplan Bereikbaarheid omdat er geen verkeerskundige urgentie is om hier een rotonde te realiseren.

Beleidskader mantelzorg in of aan de woning

Het beleidskader heeft tot doel mantelzorg mogelijk te maken hetzij door inwonen in dezelfde woning als wel het inwonen op afstand onder bepaalde voorwaarden toe te staan. Er dient sprake te zijn

van een zorgrelatie tussen de hulpvragende persoon en de aanvrager van de bouwvergunning of ontheffing op het door het bestemmingsplan voorgeschreven gebruik. Huisvesting ten behoeve van mantelzorg door de zorgbehoevende(n) op te nemen is mogelijk, mits dit binnen de woning mogelijk is en sprake is van één gezamenlijke huishouding. Het is niet toegestaan een woning te splitsen om daarmee een nieuwe zelfstandige woning te realiseren. Indien er sprake is van twee zelfstandige huishoudens is sprake van strijdigheid met de regel in Haarlemmermeer, vastgelegd in de bestemmingsplannen, dat een woning slechts door één huishouden mag worden bewoond. In de 'Evaluatie en vervolg mantelzorgwoning' van 12 mei 2009 is aangegeven dat als sprake is van inwoning, deze vorm van mantelzorg niet persoon- of tijdgebonden hoeft te zijn.

Luchthavenindelingbesluit

De woning is geprojecteerd in het gebied waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit een bouwbeperkingenregime geldt. De nieuwe woning kan alleen worden toegelaten met een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart. Op 2 december 2014, met kenmerk 104871, een verklaring van geen bezwaar ex. artikel 8.9 Wet luchtvaart, voor deze strijdigheid is afgegeven door de Inspectie Leefomgeving en Transport;

Wet geluidhinder

Er is sprake van de oprichting van een geluidgevoelige bestemming. Gezien de ligging aan de IJweg, waar een 50km/uur regime geldt, zal een hogere waarde voor de maximale geluidsbelasting moeten worden vastgesteld om de woning mogelijk te maken. Gelijktijdig met de ter inzagelegging van deze ontwerpbeslissing zal een procedure worden opgestart om de hogere grenswaarde vast te stellen.

Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Verkeer

Op de situatietekening is niet aangegeven hoe aanvrager denkt het perceel te ontsluiting. Deze ontsluiting moet, met het oog op de verkeersveiligheid, plaatsvinden op de bestaande ventweg via de bestaande aansluiting.

Verhaal van kosten

Er is sprake van een aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1. Bro): de bouw van een woning. In artikel 6.12 Wro is aangegeven dat een exploitatieplan moet worden opgesteld tenzij de kosten anders verzekerd (anterieure overeenkomst) zijn of het totaal van de exploitatiekosten minder dan €10.000,- bedraagt.

De verhaalbare kosten kunnen via de reguliere weg (aanvragen uitritvergunning en een rioolaansluiting) worden geregeld. De exploitatie bijdrage zijn lager dan € 10.000,00.

Er is bij dit bouwplan geen sprake van kostenverhaal volgens de Wro of Bro.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

Er bestaan geen planologische bezwaren tegen de realisatie van een woning op het afgesplitste perceel. Mantelzorg in de woning is toegelaten, op basis van het voeren van een gezamenlijke huishouding. Het is niet aanvaardbaar de woning te splitsen in twee zelfstandige woonruimten.

Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de beoogde woning. De woning dient zoals de situatieschets aangeeft georiënteerd te zijn op de IJweg. De voorgevel dient in het verlengde te liggen van de voorgevelrooilijn van de woningen ten noorden van de kavel. Wat opvalt is dat de hoofdtoegang van de woning geen relatie heeft met de ontsluiting kavel. Ontsluiting van de kavel dient via de ventweg plaats te vinden.

- 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 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.

Nog in te dienen gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van de volgende gegevens, welke uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend (artikel 2.7 Mor):

- 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 omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens 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 5 maart 2015 en 16 april 2015 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 4 maart 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en wordt bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Hoofddorp,
verzonden,

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

E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen
- rapportages
- start- en gereedmelding
- akkoordverklaring (uitweg)

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 op [datum verleend] op de locatie IJweg 154 te Zwanenburg.

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 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)

Verzendlijst t.b.v. de FM/DRM

Steller : Dekker, M
Telefoon : 0900 1852
Geadresseerde :
G.J. Schouten
IJweg 156
1161 GD Zwanenburg

Uw brief :
Onderwerp : Beschikking regulier
Kenmerk : 2014-0029978
Bijlage(n) :

- aanvraagformulier
- tekeningen
- rapportages

Afschriften aan:

- DV: M.Dekker@haarlemmermeer.nl
- publicatiesdvl@haarlemmermeer.nl

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