

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkg.nl

NEDERFAST B.V.
Kievietslaan 22
2243 GD Wassenaar

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning 1^e fase

Zaaknummer
3806063

Datum aanvraag: 29 april 2017
Locatie: Van Hallstraat 2a t/m 2d te Zwanenburg
Onderwerp: bouwen van twee 2- onder 1 kap woningen
Aanvraagnummer: OLO 2948749

Documentnummer
18189905

Datum
4 juni 2020

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning 1^e fase is verleend voor het oprichten van twee 2-onder 1 kap woningen op het adres Van Hallstraat 2a t/m 2d te Zwanenburg.

Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 29 april 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning 1^e fase ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van NEDERVAST B.V. voor het oprichten van twee 2-onder 1 kap woningen op het adres Van Hallstraat 2a t/m 2d te Zwanenburg.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 29 april 2017 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Wij hebben u op 29 mei 2017 in de gelegenheid gesteld om binnen 12 weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij op 11 augustus 2017 ontvangen;
- Ten behoeve van het project zijn op 25 juli 2019 gewijzigde tekeningen ingediend.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het besluit op uw aanvraag van 29 april 2017 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging ontwerpbesluit + ontwerp vvgb

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 21 november 2019 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bekendgemaakt via de website: loket.odnzkq.nl en in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Op 21 november 2019 is tevens de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad bekendgemaakt via de website: loket.odnzkg.nl en in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwerpverklaring heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 15 van het bestemmingsplan 'Zwanenburg'. Het betreffende perceel heeft de bestemming ingevolge artikel 15.1 'maatschappelijk'. De bouw van twee 2- onder 1 kapwoningen voldoet niet aan deze bestemming. Daarnaast heeft het perceel de gebiedsaanduiding "Luchtvaart verkeerszone"

Afwijken bestemmingsplan

Het is mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijke onderbouwing, 22 juli 2019, projectnummer 011808.20171255).

Wij besluiten af te wijken van artikel 15 van het bestemmingsplan. Op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

Ruimtelijk advies

De aanvraag betreft de bouw van twee 2- onder 1 kap woningen met een hoge gootlijn met schildkap met aangebouwde en 1 vrijstaande garage op het adres Van Hallstraat 2a t/m 2d te Zwanenburg. De ruimtelijke karakteristiek van de plek wordt door vervanging van het bestaande gebouw met een maatschappelijke functie door de bouw van twee 2- onder 1 kap woningen als passend beschouwd in de omgeving en sluit aan bij de bestaande woningen in de straat.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het perceel is gesitueerd op gronden waarop het luchthavenindelingbesluit van toepassing is. Het perceel is gelegen binnen zone 4 van het beperkingsgebied zoals bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid van het Lib. Op deze gronden zijn onder meer geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Een toename van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in deze gebieden dient te worden voorkomen, gelet op de hoge geluidsbelasting.

Het ontwerp wijzigingsbesluit geeft in artikel 2.2.1c lid b de mogelijkheid om binnen bestaand stedelijk gebied maximaal 25 woningen per bouwplan te bouwen of 3 woningen per bouwplan in lintbebouwing.

De bouwlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en de locatie gelegen in Zwanenburg maakt onderdeel uit van een samenstel van stedelijke functies, overeenkomstig de definitie van bestaand stedelijk gebied ex. art. 1.1.1 lid 1h Bro. Daarmee voldoet het verzoek aan de vereisten van het ontwerp wijzigingsbesluit Lib.

Op 8 september 2017 heeft de 'inspectie leefopgeving en transport' een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven. Deze verklaring maakt onderdeel uit van dit besluit.

Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij geen vermoeden dat er 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 Wabo is daarom niet aan de orde.

Flora en Fauna

Er is veldonderzoek verricht naar beschermde soorten op 11 juli 2017. Uit een opgesteld quick scan rapport door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. op 26 juli 2017 is gebleken dat er geen beschermde soorten zijn te verwachten op de aangewezen locatie. Aannemelijk is gemaakt mede gezien de geldigheidsduur die geldt voor het opgestelde rapport (3 tot 5 jaar) en het gestelde onder artikel 4.3, dat een nader onderzoek op dit moment niet noodzakelijk is.

De rapportage gedagtekend op 26 juli 2017 door Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v. maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verkeer en ontsluiting

De woningen staan haaks op de bestaande Van Hallstraat en worden door een nieuw aan te leggen ontsluiting aangesloten op deze weg. Het gebied langs de woningen wordt ingericht als erf. Er worden 5 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Het plan voldoet aan de gemeentelijke inrichtingseisen.

Parkeren

Het parkeren is getoetst op de datum van aanvraag (april 2017)
Aangegeven is dat er een parkeernorm geldt van 2.1 parkeerplaats per woning en dat in totaal 9 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Per woning wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd en er zijn 5 parkeerplaatsen geprojecteerd op het nieuw aan te leggen erf.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Geluid

De woningen liggen aan een 30km weg bestraat met klinkers. Tussen de Troelstralaan en het woningbouwplan ligt voldoende afscherpende bebouwing.

Water

In de oude situatie was sprake van bijna volledige verharding van het perceel. Met de bouw van de 4 nieuwe woningen is geen sprake van toename van verhard oppervlak op basis waarvan water gecompenseerd moet worden.

Wet natuurbescherming

Er is sprake van een wijziging van een maatschappelijke functie naar de bouw van twee 2-onder 1 kap woningen op het aangewezen perceel. De eerdere bestaande bebouwing op het aangewezen perceel is inmiddels gesloopt. Gezien de grote van het project en de afstand tot het dichtst bij zijnde 'nature 2000' gebied welke op een afstand ligt van > 7 km. en de ten behoeve van de bouw te verwachten verkeerseffecten zijn wij de mening toegedaan dat deze volledig zullen opgaan in het autonome verkeersbeeld in de bestaande woonwijk. Een nadere onderbouwing ten behoeve van dit aspect achten wij dan ook niet noodzakelijk.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van bijgevoegde 'ruimtelijke onderbouwing' met projectnummer 011808.20171255 wordt een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven voor de bouw van twee 2-onder 1 kap woningen op het adres Van Hallstraat 2 te Zwanenburg.

De 'ruimtelijke onderbouwing' (datum 22 juli 2019) maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit (2010.0037928) van 21 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 3 oktober 2019 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp vvgb) afgegeven (Raadsbesluit 2019.0049883). Op 16 april 2020 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen (definitieve vvgb) afgegeven (Raadsbesluit 2020.000506). Deze verklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- a. De aangevraagde omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen met toepassing van een van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorschrift(en)

Ten behoeve van de gevraagde activiteit zijn er op dit moment geen voorschriften.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

de heer W. van Vliet
teammanager Regiebureau
directie Regulering @ Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/digitale-werkwijze/>

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Noord-Holland
sector bestuursrecht
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

- **BIJLAGEN**

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
- Nadere aanwijzingen/ informatie.

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.