

Horsman & co Vastgoed BV  
De heer J.H. Moors  
Postbus 57  
2160 AB Lisse

Bezoekadres  
Ebbehout 31  
1507 EA Zaandam

Postbus 209  
1500 EE Zaandam

[www.odnzkq.nl](http://www.odnzkq.nl)

Betreft: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

**Datum aanvraag:** 20 januari 2017  
**Locatie:** Bennebroekerweg 880 (AE 220) te Zwaanshoek  
**Onderwerp:** het oprichten van 27 woningen  
**Aanvraagnummer:** OLO-2758445

**Contactpersoon**  
Martin Turksema

**Contactgegevens**  
088-5670583

**Kenmerk**  
2956112

**Datum**  
19 juni 2017

Geachte heer Moors,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het oprichten van 27 woningen.

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

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](http://www.officielebekendmakingen.nl) en [www.odnzkq.nl](http://www.odnzkq.nl), in de Staatscourant en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **OMGEVINGSVERGUNNING**

### **A. ONDERWERP**

Wij hebben op 20 januari 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Horsman & co Vastgoed BV voor het oprichten van 27 woningen op de locatie Bennebroekerweg 880 (AE 220) te Zwaanshoek.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- 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);
- het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo).

### **B. PROCEDURELE ASPECTEN**

Het besluit op uw aanvraag van 20 januari 2017 is voorbereid volgens de reguliere procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- De aanvraag is gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 3 mei 2017 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens hebben wij op 24 mei 2017 ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor opgeschort met 21 dagen.

#### **Terinzagelegging ontwerpbesluit**

Deze ontwerp omgevingsvergunning waarvoor de reguliere procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de "coördinatieregeling" als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijk met dit ontwerpbesluit het ontwerpbestemmingsplan "Zwaanshoek Bennebroekerweg 880" met planindicatie NL.IMRO.0394.BPGzwhbennebr880-B001 ter visie is gelegd voor de duur van zes weken.

Op 23 juni 2017 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: [www.odnzkkg.nl](http://www.odnzkkg.nl), [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant](http://www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant).

Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

#### **Zienswijzen**

P.M.

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

### **C. INHOUDELIJKE BEOORDELING**

#### **Het bouwen van een bouwwerk** (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

#### **Bestemmingsplan**

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Bennebroekerweg 880' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Wonen" (artikel 6), "tuin" (artikel 4) en "luchtvaartverkeerszone – lib" (artikel 12).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening

met (de) daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeren.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen

met daarbij behorend(e):

- b. terreinverhardingen;
- c. bouwwerken.

Het bouwplan is, met uitzondering van een geringe overschrijding van de maximale bouw- en goothoogte (zie hierna onder "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling") in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

#### **Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer**

##### *Stedenbouwkundige bepalingen*

Het project is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer.

##### *Bodemgesteldheid*

Bij beschikking op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid van de Wet bodembescherming, is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet spoedeisend is. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.

Er is een bodemsaneringsplan ingediend en op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming, is ingestemd met het saneringsplan. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.

### **Welstand**

Het project is op 10 mei 2017 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Haarlemmermeer. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota Haarlemmermeer 2013. De commissie adviseert als volgt:

De commissie is betreurt het dat er weinig inhoud gegeven wordt aan de inpassing en zonering van lintbebouwing naar een landelijkere bebouwing in tweede lijn in deze omgeving. Echter, de voorgestelde wijzigingen geven op bijna alle punten op goede wijze gevolg aan de opmerkingen van de commissie. Alleen het "terugwijzigen" van de lange gevelopeningen (nu met Colorbel ingevuld) in de topgevels van de woningen 23, 24 en 27 vindt de commissie een verslechtering. Dit dient aangepast te worden zodat er weer werkelijk kleine gevelopeningen ontstaan.

De commissie gaat niet akkoord met de aanvraag, tenzij aan bovenstaande opmerking wordt voldaan.

Mede op basis van bovengenoemd advies zijn er gewijzigde tekeningen ingediend op 24 mei 2017. Hierbij is aan de opmerking van de welstandscommissie voldaan.

Het project voldoet nu aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

### **Bouwbesluit 2012**

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- Woonfunctie

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

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

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

Het bouwplan is in strijd met artikel 6.2,1, lid c van de planregels van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Bennebroekerweg 880', omdat ingevolge dit voorschrift ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven bouwhoogte wordt overschreden met een halve meter (0,5 m1). Alle kappen van de woningtypen die haaks op de weg staan hebben een bouwhoogte van 10,50 m1, terwijl maximaal 10 m1 is toegestaan.

Op grond van artikel 9 "algemene afwijkingsregels" van de bestemmingsplanvoorschriften kunnen wij medewerking aan een afwijking van de toegestane maat van 10 m1 met ten hoogste 10%, tot 10,50 m1. Het bouwplan voldoet hieraan.

Wij zijn van mening dat met genoemde "binnenplanse" afwijkingsmogelijkheid de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig word geschaad. Daarnaast hebben wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het voorgestelde bouwplan op de aangewezen locatie waarbij met toepassing van een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) medewerking wordt verleend aan de voorgestelde afwijking van de bouwhoogte met een halve meter (0,5 m1).

### **Conclusie**

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

### **Het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg** (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo)

Voor de activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.18 van de Wabo.

Ingevolge artikel 2.18 van de Wabo kan de aanvraag slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de toepasselijke verordening. Op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg is de Algemene Plaatselijke Verordening 2016 van de gemeente Haarlemmermeer van toepassing.

### **Algemene Plaatselijke Verordening 2016 van de Gemeente Haarlemmermeer**

Ingevolge artikel 2:12, eerste lid van de Algemene Plaatselijke Verordening 2016 van de gemeente Haarlemmermeer is het verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Ingevolge het tweede lid weigert het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van de uitweg:

- a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar kan worden gebracht;
- b. indien een veilig en doelmatig gebruik van de weg in het geding kan komen;
- c. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- d. indien zonder noodzaak het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- e. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
- f. indien het in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Het verbod in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Provinciaal wegenreglement.

### **Advies In- en Uitweg**

De afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Haarlemmermeer heeft positief geadviseerd over uw aanvraag.

### **Conclusie**

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

## **D. BESLUIT**

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van een binnenplanse ontheffing met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 1 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

### **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,

mevrouw A.A. Diamandidis  
Teammanager Vergunningverlening  
Portefeuille Bouw

*Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/verwijzing/digitalearkwijze>*

### **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 de 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>.

## **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.

## **E. BIJLAGEN**

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen.

## **Uitvoeringsvoorschriften**

### **Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)**

#### **Aanwezigheid bescheiden** (*artikel 1.23 Bouwbesluit 2012*)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

#### **Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen** (*artikel 1.24 Bouwbesluit 2012*)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.



## **Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden** (*artikel 1.25 Bouwbesluit 2012*)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

## **Nadere aanwijzingen/informatie**

### **Intrekking en overschrijving**

#### *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.