

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Horsman & Co. Vastgoed II B.V.
2^e Poellaan 12
2161 CJ LISSE

Betreft: ONTWERP Omgevingsvergunning

Zaaknummer
9116632

Documentnummer
18735165

Uw kenmerk
2017_09

Datum
6 november 2020

Datum aanvraag: 5 augustus 2019

Locatie: de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, perceelnummer 214, plaatselijk bekend Gerbrant Meussweg 50 t/m 82 (even) te Zwaanshoek

Onderwerp: realiseren van 17 nieuwbouw woningen te Zwaanshoek

Aanvraagnummer: OLO-4579503

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van 17 nieuwbouwwoningen te Zwaanshoek op de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, perceelnummer 214, plaatselijk bekend Gerbrant Meussweg 50 t/m 82 (even) te Zwaanshoek.

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 (Gemeentebblad), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 5 augustus 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Horsman & Co. Vastgoed II B.V. voor het realiseren van 17 nieuwbouw woningen te Zwaanshoek op de kadastrale locatie gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, perceelnummer 214, plaatselijk bekend als Gerbrant Meussweg 50 t/m 82 (even) 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 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

Deze omgevingsvergunning is op uw verzoek voorbereid volgens de 'coördinatieregeling' als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanwege het toepassen van de coördinatieregeling bereiden wij de besluitvorming over uw aanvraag van 5 augustus 2019 gecoördineerd voor met de besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan 'Zwaanshoek Gerbrant Meussweg' volgens de procedure van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 Wro.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- De aanvraag is gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Wij hebben u op 19 oktober 2019 in de gelegenheid gesteld om binnen 4 weken aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij na deze 4 weken volledig ontvangen.
- Op 22 juli 2020 hebben wij een aangepast project ontvangen waarbij de verkaveling is gewijzigd, het blok met rijtjeswoningen gedraaid is, een rijtjeswoning is komen te vervallen en een woning is toegevoegd als een twee onder een kapwoning.
- Op 24 september 2019 hebben burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 4 van de Coördinatieverordening van de gemeente Haarlemmermeer besloten dat de voorbereiding en bekendmaking van de besluitvorming voor het bestemmingsplan en de vergunning voor het oprichten van 17 woningen gecoördineerd wordt uitgevoerd.
- Het ontwerpbesluit is gepubliceerd op ### en heeft vanaf ### gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.
- De coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening wordt toegepast. In verband daarmee is ook het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaanshoek Gerbrant Meussweg' met planindicatie 'NL.IMRO. 0394.zwhgmeussweg-B001' tegelijk bekend gemaakt en ter visie gelegd.
- Een omgevingsvergunning voor een uitrit is noodzakelijk als er een uitrit gemaakt wordt naar de openbare weg. Bij de aangevraagde situatie wordt de openbare weg verlengd

en zal er dus geen uitrit komen. Derhalve is er voor de aangevraagde situatie geen vergunningplicht voor de Wabo activiteit 'het maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg'.

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

De aanvraag betreft gronden in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek'. Het is daarmee in strijd, omdat het gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen in strijd is met de doeleindenomschrijving van de geldende bestemming 'Agrarisch'. Nu de coördinatieregeling wordt toegepast, is tevens getoetst aan het (ontwerp)bestemmingsplan 'Zwaanshoek Gerbrant Meussweg'. Daarmee is de aanvraag in overeenstemming.

Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2018

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Verordening fysiek domein gemeente Haarlemmermeer 2018.

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.

Welstand

Het project is op 30 oktober 2019 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:

Er ligt nu een aanvraag omgevingsvergunning op een eerder in collegiaal verband besproken plan. Het gaat om twee onder een kapwoningen, vrijstaande woningen en rijwoningen. De architect, aanvrager en gemeentelijke projectleider zijn aanwezig. De woningen zijn nu meer om het plein komen te liggen. De bomen zijn anders gegroepeerd. Er is ook een blok rijwoningen bijgekomen. Een vrijstaande woning is komen te vervallen. Ook is een deel van een doodlopende straat komen te vervallen. De voorgevels van de tweekappers zijn verschillend. Tussenbeide komt een zakgoot. Type B kent een gevelopbouw zoals eerder is toegepast in planfase I. De rijwoningen kent een grote langskap met aan beide kanten een gedeeltelijke dwarskap. De vrijstaande woning kent een asymmetrische kap. Aan de zijkant

ligt de kap iets terug. Ten aanzien van materialen en kleuren: Er worden impressies en monsterborden getoond. Er zijn drie verschillende soorten metselwerk in grijsbruin tonen die ook gecombineerd kunnen worden. Er komt een vlakke donkere pan op alle woningen. Er komen groene erfafscheidingen. De commissie is blij met de stedenbouwkundige wijziging. Kleur en materialen zijn nog steeds vrij somber. Ze is daarom blij met de lichtere kleur voeg. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

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

- 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 past in het ontwerp bestemmingsplan 'Gerbrant Meussweg' voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op de aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Er is geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht) Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. De gegevens en bescheiden dienen uiterlijk 3 weken vóór de start uitvoering van het desbetreffende onderdeel aan ons te worden voorgelegd. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

Hoogachtend,

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

voor deze,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
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/>

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent en wanneer u tijdig uw zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de omgevingsvergunning is van toepassing vanwege de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking daags na afloop van de genoemde termijn van terinzageligging. Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Degenen die beroep hebben ingesteld, kunnen verzoeken om een voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het verzoek om voorlopige voorziening tijdens de beroepstermijn is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Voor het in behandeling nemen van het verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

E. 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.
- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen/informatie.

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.

Naar aanleiding van deze omgevingsvergunning zal er een toezichtzaak worden opgestart. Mededelingen met betrekking tot de uitvoering kunt u mailen naar de verantwoordelijke toezichthouder.

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

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.
- Op basis van artikel 5.19, vierde lid, onder b van de Wabo als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. 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, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.