



N.T. Romijn
Corversbos 41
2134 MA Hoofddorp

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 20 maart 2017
Bijlage(n) Ontwerpbesluit
Zaaknummer 1692003
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hoofddorp

Geachte heer Romijn,

Op 20 maart 2017 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dubbel woonhuis, op de locatie Hanepoel 109A en 109B te Zwaanshoek. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1692003. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp besluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. Een ieder kan tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen of een advies over het ontwerpbesluit uitbrengen.

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 dubbel woonhuis, op de locatie Hanepoel 109A en 109B te Zwaanshoek. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1692003.

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 20 maart 2017 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. 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.

Aanhouden aanvraag

Wij hebben op 14 juni 2017 de aanvraag op grond van artikel 3.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangehouden. De aanhouding is opgeheven op 21 september 2017.

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 gelegen is in een gebied dat door de gemeenteraad, bij besluit van 4 juli 2013, is aangewezen als een welstandsvrijgebied;
- op grond hiervan het bouwplan niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand;
- 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.

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 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' met de bestemming 'Wonen' (W1);
- 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;
- de gewenste activiteit valt niet 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;
- op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het project afgegeven. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit;
- 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.

Ruimtelijke afweging

Bestemmingsplan

Het deel van het perceel waarop het bouwplan is geprojecteerd, is in het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' bestemd tot 'Wonen' (W1) en aangewezen voor al dan niet met kappen afgedekte vrijstaande woningen.

Hoofdgebouwen mogen alleen in het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd met een dakhelling van minimaal 25° tot maximaal 60° en een goot- en bouwhoogte van 4 en 9 m¹.

Bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd op grond die is aangeduid met 'mg' en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m¹ en een oppervlakte van niet meer zijn dan 1/3^{de} van de op de plankaart met 'mg' aangeduide grond tot maximaal 56 m²; bij een praktijk of kantoor aan huis of in de bijgebouwen mag dat maximaal 70 m² zijn.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 3 m¹ en erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde daarvan mag hoger dan 2 m¹ en erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of het verlengde niet hoger worden dan 1 m¹.

Beleid

De locatie ligt in gebied waar op grond van het luchthavenindelingbesluit een beperking geldt qua bouwhoogte (tot 150 m¹). Het bouwplan voor de bouw van een dubbel woonhuis niet is in strijd met beperkingen qua bebouwing en ook wordt er geen grond ingericht of benut voor buitenopslag van de voedingssector of buitenopslag van afvalstoffen, viskwekerijen met bassins in de open lucht, natuur- en vogelreservaten en moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare en de toegestane hoogte wordt niet overschreden.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening structuurvisie ligt de locatie in transformatiegebieden – meervoudig. Op grond van lid 3, sub c van artikel 13 van de verordening is woningbouw toegestaan als dat in dergelijke gebied is geprojecteerd. Dat is het geval met de nieuwe woningen en dus is er geen strijd met provinciaal beleid en is een verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten niet vereist.

Archeologie

Het perceel ligt in gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde volgens de beleidskaart behorend bij de nota Ruimtelijke Beleid en Archeologie gemeente Haarlemmermeer. Bij plannen met een 'bodemroering' met een omvang van 500 m² moet rekening worden gehouden met archeologie. Het voorgestelde bouwplan betreft een omvang kleiner dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig

Bodem

Uit het 'Verkennd bodemonderzoek Hanepoel ong. te Zwaanshoek' van Atkb (kenmerk 20151193/rap01, d.d. 18 maart 2016) blijkt dat er geen sprake is van bodemvervuiling.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek van dBvision blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting 40 dB bedraagt en daarmee ruim lager is dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel lopen geen transportroutes of transportleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Evenmin zijn er in de nabijheid bedrijven gevestigd die qua externe veiligheid een risico kunnen geven. Onderzoek naar die aspecten is dan ook niet nodig.

Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit is onderzoek naar de gevolgen van bouwplannen nodig bij een toename van 1.500 woningen. Bij dit verzoek gaat het om slechts twee woningen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Water

Het nieuwe plan heeft met 290 m² bebouwd oppervlak een beduidend geringere footprint dan de bestaande bebouwing van 1049 m². Watercompensatie is niet nodig.

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 13 november 2017 en 25 december 2017 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 10 november 2017 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Zienswijzen

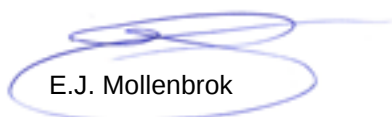
Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. het cluster Inkoop en Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

Tegen het raadsbesluit tot afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan een ieder bij de gemeenteraad zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. het cluster Inkoop en Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

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

Voorschriften

(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 de cluster Veiligheid in kennis van
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.Stuurt u hiervoor het formulier 'Meldingsformulier; Aanvang Bouw' op naar cluster Veiligheid, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.
- 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 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 '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 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).
- 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.

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 088 – 567 0200.
- 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:
- In het broedseizoen mogen geen broedende vogels worden verstoord. De zorgplicht van 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 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).