

A.H.W. Verburg-Peerenboom
Steenenbaak 1
2134 XG HOOFDORP

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	21 december 2017
Bijlage(n)	Diversen
Zaaknummer	2584315
Onderwerp	Omgevingsvergunning - uitgebreide procedure -

Hoofddorp
29 augustus 2018

Geachte mevrouw Verburg-Peerenboom,

Op 21 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op de locatie Anna Boleynlaan 62 (kavel 147 Tudorpark) te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2584315. Wij verzoeken u bij vragen of correspondentie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor woonhuis kavel 147 Tudorpark te Hoofddorp, op de locatie HLM03 te 0. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2584315.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- planologisch strijd 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 en/of een verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens artikel 2.27 Wabo.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 21 december 2017 ontvangen en aan de hand van de Mor

2584315

Verzenddatum: 29 augustus 2018
pagina 1 van 7

getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Op 19 maart 2018 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. 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.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

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 d.d. 16 mei 2018;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit, met inachtneming van de 'voorwaarden 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 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving';
- 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 ruimtelijke 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 onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is 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.

Ruimtelijke afweging

Inhoud aanvraag

Bouwplan betreft het bouwen van een vrijstaande grondgebonden woning. De woning heeft een bouwhoogte van 13,7 meter (torentje is hoogste punt). Het bebouwd oppervlakte bedraagt 162 m².

Beleidsstoets

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving' en heeft het perceel de bestemming 'Gemengd -1'. Toegestaan zijn maatschappelijke voorzieningen, dagrecreatie, cultuur en ontspanning in de vorm van een kinderboerderij of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen voorzieningen, horeca in categorie 1 of 2 en wonen, met daarbij behorend(e) verhardingen, in- en uitritten, wegen en paden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangen, opgangen en bergingen en reclame-uitingen.

Een woning is toegestaan binnen het bouwvlak en mag een maximale bouwhoogte hebben van 15 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is het aangegeven maximale bebouwd oppervlak toegestaan, met dien verstande dat van dat maximale oppervlak niet meer dan 70m² bestemd is voor de bouw van één woning. Het bouwplan voldoet hier met een bebouwd oppervlakte van 162 m² niet aan.

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

De woning is gelegen in bestaand stedelijk gebied en is niet in strijd met de PRV.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het bouwplan ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, maar is hier niet mee in strijd.

Ruimtelijke aspecten

Archeologie & Cultuurhistorie

Het perceel ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde waar slechts bij plannen die betrekking hebben op meer dan 10.000 m² grondoppervlak archeologisch onderzoek is vereist. Dit verzoek betreft een plan met een oppervlak van 150 m² zodat geen archeologisch onderzoek is vereist.

Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Tudorpark is de milieuhygiënische kwaliteit van bodem onderzocht. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel lopen geen transportroutes of transportleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat er qua het aspect externe veiligheid geen onderzoek nodig is.

Flora & fauna

Eerder is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan 'Hoofddorp Tudorpark en omgeving', waaruit geconcludeerd kan worden dat het niet aannemelijk is dat er beschermde soorten voorkomen in het plangebied. T.b.v. fase 3 Tudorpark is een aanvullend flora en faun-advies opgesteld. Hieruit is gebleken dat effecten op (strik) beschermde soorten kunnen worden uitgesloten.

Geluid

Voor het moederplan Tudorpark is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en voor delen van het plan zijn hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) verleend. Deze bouwlocatie ligt echter in een gebied waar zich geen overschrijding voordoet van de voorkeurswaarde Wgh.

Luchtkwaliteit

De uitbreiding van het maximaal toegestane bebouwd oppervlak leidt niet tot een ingrijpende verandering van het aantal verkeersbewegingen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.

Verkeer

Volgens het kavelpaspoort dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd met een minimale afmeting van 2,5 bij 5 meter per parkeerplaats. Hier wordt aan voldaan.

Water

In het moederplan Tudorpark is voor de watercompensatie de bouwlocatie als geheel verhard opgenomen. Ten opzicht van het moederplan neemt het verhard oppervlak dus af.

Stedenbouwkundige overweging

Het bebouwd oppervlak van het ontwerp is 162 m² en kent een bebouwingspercentage van 30 %. Dit past binnen het kavelpaspoort. Het Q-team Tudorpark is bijzonder enthousiast over de schaal en het ontwerp van het woonhuis in de omgeving. De bepalingen in het kavelpaspoort wijken af van het bestemmingsplan omdat kavel 147 een uitzonderingspositie inneemt. Het gaat hier om een grote kavel van 870 m² omgeven door veel openbare ruimte in de vorm van water en een park. Het Q-team vindt de bepalingen in het kavelpaspoort daarom passend in het stedenbouwkundig plan.

Terinzagelegging en bekendmaking

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tussen 16 juli 2018 en 27 augustus 2018 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Er zijn geen wijzigingen in dit besluit aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen.

Dit besluit wordt op 4 september 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. Dit besluit treedt in werking 6 weken en één dag na

publicatie, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Burgerlijk wetboek

In titel 4 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven

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,



R. de Vos

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. U kunt – met DigiD – ook digitaal beroep indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage. Een voorlopige voorziening kunt u – met DigiD – ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Voorschriften

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);
- Ten minste twee werkdagen van te voren stelt u de cluster Veiligheid in kennis van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden alsmede aanvang van het storten van beton. Stuur u hiervoor het formulier melding aanvang bouwwerkzaamheden op naar cluster Veiligheid, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp of per mail aan info@haarlemmermeer.nl;
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens het straatpeil, de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet conform het kavelpaspoort en nadat dit is gemeld bij cluster Veiligheid via bouw@haarlemmermeer.nl of via 0900-1852;
- 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 'gereedmelding bouwwerkzaamheden' (Bouwbesluit 1.25 tweede en derde lid);
- Als er monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen aanwezig zijn op de bouwlocatie 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 cluster Beheer en Onderhoud (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. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht. Meer informatie kunt u vinden op www.rijnland.net.

Voorwaarden Bouwbesluit

- artikel 6.21 Bouwbesluit: bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte 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. In de volgende ruimten dient een rookmelder te worden geplaatst: entree 0.01/hal 0.03, overloop 1.01 en overloop 2.01.

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:
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen of weg te nemen. Beschermde dieren mogen ook niet worden verstoord, alleen vogels mogen worden verjaagd op plekken waar geen nesten zijn en als het een heel algemene vogelsoort betreft. 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 telecomunicatie. Nadere inlichtingen: www.klic.nl en www.mijnaansluiting.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. (met uitzondering van een uitweg, omdat hiervoor is bepaald dat alleen de aannemer van de gemeente de uitweg mag realiseren). 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).