

Burgemeester en wethouders
van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 16 november
2011
ontvangen aanvraag van

D Langhout
Kleine Poellaan 7
1435GK RIJSENHOUT

Omgevingsvergunning

voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een vrijstaande villa met souterrain en vrijstaande buitenberging, op de locatie Leimuiderdijk 53 te RIJSENHOUT. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0023202.

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.

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 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 en/of een verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens artikel 2.27 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

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, 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 dd 27 juni 2012;
- dat nog moet worden aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, hiervoor dient nog een EPC berekening te worden ingediend, dat aangepast is aan het gewijzigde bouwplan;
- dat nog moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer. De kwaliteit van de bodem op de bouwlocatie is niet geschikt voor het realiseren van het gewenste bouwplan (nieuwbouw villa met garage). Onder de volgende voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden verleend:
 - 1) het materiaal van de verhardingslaag/ophooglaag niet op de locatie mag worden hergebruikt;
 - 2) na de sloop een (nader) asbestonderzoek conform de NEN 5707/5897 wordt uitgevoerd, welke bij de gemeente ter beoordeling moet worden ingediend.
- 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 'Rijsenhout', omdat de gronden waar de woning gesitueerd is, bestemd zijn voor a) 'wonen', 'tuinen', 'erven' en b) 'winkels'.

Ad a) Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25 graden zijn en de maximale goot- en nokhoogte niet meer dan respectievelijk 6 en 9 meter. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer zijn dan 3 meter.

Ad b) Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandel. De maximale goot- en nokhoogte van gebouwen mogen 4 en 7 meter zijn. Het maximale bebouwingspercentage is 50%.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan, omdat op de bestemmingen 'winkels', 'tuinen' en 'erven' geen woning is toegestaan. Ook de toegestane goot- en nokhoogte worden overschreden evenals het bouwvlak (souterrain);

- 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;



- 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:

De woning vervangt een bestaande bedrijfswoning en een winkelpand.

Het bouwplan is in overeenstemming met het gemeentelijke en provinciale beleid. De ontwikkeling van de woning sluit aan bij de doelstelling van het handhaven en versterken van de woonfunctie aan de ringdijk. Vestiging van verkeersaantrekkende functies aan de ringdijk dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Transformatie van de hier bestaande voormalig winkelbebouwing naar wonen sluit hierbij aan. Het bouwplan draagt in brede zin bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat van Rijsenhout en sluit daarmee aan bij de doelstelling van het *Ruimtelijk Kader Rijsenhout*.

De naast het bouwplan gelegen private weg ontsluit een aantal achterliggende bedrijfs- en glastuinbouwkavels. Deze weg wordt door de initiatiefnemer benut als ontsluitingsweg naar de onderaan de wijk, in de tuin, gesitueerde garage. In het *Ruimtelijk Kader Rijsenhout* wordt ingezet op transformatie van het achterliggende gebied naar wonen, groen en voorzieningen. De private weg zou hierbij een rol als fiets-/voetpad kunnen krijgen. aanvrager dient rekening te houden met deze mogelijkheid van een toekomstige langzaam verkeersverbinding langs het perceel.

Stedenbouwkundig gezien past het plan bij de uitgangspunten voor woonbebouwing langs de ringdijk uit het bestemmingsplan. De woning is flink van omvang, maar door de opzet van de vrijstaande woning komt deze niet te massaal over en past deze bij het karakter van het lint.

Op grond van voorgaande planologische en stedenbouwkundige beoordeling, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling van deze aanvraag gegeven.

- dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Leimuiderdijk op de gevels van de te realiseren woning maximaal 53 dB(A) bedraagt. Dit is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van deze geluidsbron nm. 48 dB(A) (art.44 Wgh). Wij zijn van plan om voor het bouwplan hogere grenswaarden vast te stellen (Wet geluidhinder). Een ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft van 26 juli tot en met 5 september 2012 ter inzage gelegen;
- dat er op 13 juni 2012 een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de VROM-Inspectie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, omdat het bouwplan ligt in het beperkingengebied, zoals bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib);
- 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 zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Nog in te dienen gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren volgende gegevens, welke uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten worden ingediend (artikel 2.7 Mor):

- constructieve berekeningen, tekeningen en rapporten met betrekking tot de sterkte, stabiliteit en uiterste grenstoestand van het bouwwerk;

Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens door de gemeente Haarlemmermeer zijn goedgekeurd.

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.

Tussen 2 augustus 2012 en 13 september 2012 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 10 oktober 2012 gepubliceerd in het Witte Weekblad en de Staatscourant. Dit besluit treedt in werking 6 weken **en één dag** na publicatie, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

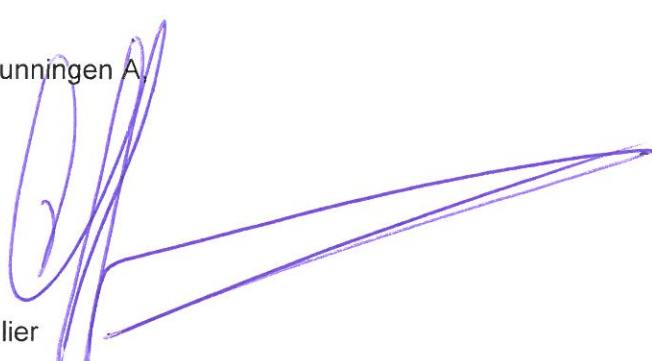
Hoofddorp, 1 oktober 2012
verzonden, 01 OKT. 2012

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de gemeentesecretaris,
voor deze,
de teammanager Vergunningen A.

J. Offerman

Bijlagen

- aanvraagformulier



- gewaarmerkte tekeningen
- rapportages
- start- en gereedmelding

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, 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 Haarlem, 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

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 oktober 2012 op de locatie Leimuiderdijk 53 te RIJSENHOUT.

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);
- 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 tevoren stelt u de cluster Handhaving en Toezicht in kennis van (Bouwbesluit 1.25, eerste lid):
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.
- 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 Handhaving en Toezicht, 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 handhaving en Toezicht 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 herstellkosten 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.
- indienen EPC berekening
- indienen bodemonderzoek na sloop

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 Flora & Faunawet vereist dat dieren ten allen tijde de gelegenheid moet worden geboden om zichzelf in veiligheid te brengen. Houdt u hier rekening mee bij de uitvoering van uw project.
- Bouwen aan de Ringdijk: Deze vergunning houdt niet in dat tevens de eventueel vereiste vergunning voor het graven in en het bouwen op of in de Ringdijk is verleend. Hiertoe dient een afzonderlijk verzoek te worden ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, plantoetsing en vergunningen, Postbus 156, 2300 AD te Leiden, tel. 071-5123916 email. post@rijnland.net.
- 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 tevoren 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)

BESLUIT LEGES:

Ingevolge Titel 2 van de "Legesverordening 2011" (11-1e wijziging) van deze gemeente bent u, voor het in behandeling nemen van deze omgevingsvergunning leges verschuldigd.

De factuur zullen wij u apart toezenden.

Opgegeven bouwkosten: € 360.000,00

Totaal van de leges is: € 25.238,70

Verschuldigde leges zijn: € 25.238,70

Hoofddorp, 01 OKT. 2012
verzonden, 01 OKT. 2012

Hoogachtend,
de gemeentesecretaris,
namens deze,
de clustermanager Dienstverlening,
voor deze,
de teammanager Vergunningen A,

J. Offerman

Bezwaar tegen leges

U kunt binnen zes weken, na de dag van verzending van het legesbesluit, bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlemmermeer. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, het belastingjaar, het nummer van de aanslag en de gronden van het bezwaar. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op. U kunt het bezwaar richten aan de heffingsambtenaar van de gemeente Haarlemmermeer, postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.



gemeente
Haarlemmermeer

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd

artikel 2.3.2: € 10.838,70 kostenplaats: 93682410

Bouwactiviteiten

artikel 2.3.7.3: € 14.400,00 kostenplaats: 93681010

Indien artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de
Wabo wordt toegepast (buitenplanse afwijking