

Burgemeester en wethouders
van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 22 oktober 2012
ontvangen aanvraag van

E.A.M. van der Clement
Telraam 11
2141EG Vijfhuizen

Omgevingsvergunning

Voor het legaliseren van een erfafscheiding en een trap van een eenpersoonsbreedte met zes treden. Onder de erfafscheiding is een beschoeiing gemaakt. De aanvraag betreft legalisering van wat is gerealiseerd. Dat is op het perceel Telraam 11 te Vijfhuizen en op de aangrenzende strook grond die van de gemeente is. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0025438.

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.

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:

- 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.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer zijn en dat zoals echter per brief, met kenmerk nummer 12.0452128 en verzenddatum 8 oktober 2012, is medegedeeld is de gemeente Haarlemmermeer voornemens om de grond aan u over te dragen;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- omdat u bouwwerk een bijbehorend bouwwerk is in het achtererfgebied en niet hoger is dan 5 meter als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet. Is er voor de activiteit "bouwen" landelijk bepaald dat u daar geen vergunning voor nodig heeft. De bouwwerken die uw aanvraag voldoet aan Bijlage II artikel 3 onder 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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 'Vijfhuizen 2010', omdat; op grond van dit bestemmingsplan de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn bestemd als 'Groen'. Op basis van artikel 14 van het vigerende bestemmingsplan zijn dergelijke gronden bestemd voor groen, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en voor water. Het realiseren van erfafscheiding, trap en een beschoeiing ziet niet toe op deze bestemmingen en is derhalve niet toegestaan;
- het bestemmingsplan biedt geen relevante (binnenplanse) afwijkmogelijkheden;
- daar voorliggende aanvraag, naast het realiseren van bovenstaand bouwwerk, ook toeziet op het gebruik van gronden is het project geen planologisch kruimelgeval 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;

- Wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, daar bij de totstandkoming van het woningproject Telraam, voorafgaand aan de totstandkoming van het bestemmingsplan (bp) Vijfhuizen 2010, een strook grond aan de zuidwestrand in gemeentehanden is gebleven. Omdat die strook gemeente-eigendom is, is daaraan de bestemming "Groen" gegeven.

Voor legalisering van het gebouwde is het geëigend als de gemeente de betreffende grond verkoopt aan de aanvrager. Intussen is de bereidheid daartoe uitgesproken. Dat is dan ook nu uitgangspunt voor het ruimtelijk advies en noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid ervan.

Vanuit stedenbouwkundige oogpunt bekeken hebben de bouwwerken geen nadelige gevolgen voor de omgeving. In de huidige beoordeling wordt de strook Groen niet beschouwd als een die blijvende onbebouwbaarheid vergt.

Dat omwonenden aan de overzijde van de waterpartij over het gebouwde anders denken, is bekend. Enkelen van hen hebben zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit tot verlening van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO in 2008.

Door het voorliggende bouwplan komt er bebouwing ongeveer een meter dichterbij de omwonenden aan de Flank dan waarop zij uit hoofde van het geldende bp op hadden moeten rekenen. De afstand tussen achtergevel woning Flank en is, haaks op die achtergevel gemeten, ongeveer 24 meter ten opzichte van eerder 25 meter. Zowel op zichzelf bezien als in relatie tot de omgeving van de betreffende waterpartij wordt niet significant op ruimtelijke kwaliteit ingeleverd. Op grond van het vorenstaande wordt een positieve ruimtelijke beoordeling van deze aanvraag gegeven.

- 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.

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 18 april en 30 mei 2013 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 17 april 2013 gepubliceerd in het Witte Weekblad en de Staatscourant.

Hoofddorp,
verzonden,

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

J. Offerman

Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen
- start- en gereedmelding

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht 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. cluster Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

Voorschriften

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [datum verleend] op de locatie Telraam 11 te Vijfhuizen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Als u geen eigenaar bent van de grond waar u het bouwwerk op plaatst, dan dient u toestemming te verkrijgen van de eigenaar. Er wordt terughoudend gereageerd op het plaatsen van bouwwerken op gemeente grond, hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlemmermeer.

Overige toestemmingen, meldingen en voorzieningen

- Steigers: Voor het aanleggen van steigers langs vaarwegen heeft u wellicht toestemming nodig van het Hoogheemraadschap van Rijnland en/of de Provincie Noord-Holland. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat het verwerven van informatie over de benodigde vergunningen/toestemmingen uw eigen verantwoordelijkheid is. www.rijnland.net en/of www.noord-holland.nl
- Grondeigenaar: Als u geen eigenaar bent van de grond waar u het bouwwerk op plaatst, dan dient u toestemming te verkrijgen van de eigenaar. Er wordt terughoudend gereageerd op het plaatsen van bouwwerken op gemeente grond, hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlemmermeer.
- U heeft een omgevingsvergunning voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik", voor de activiteit "bouwen" is landelijk bepaald dat u daar geen vergunning voor nodig heeft. Wel moet al het bouwen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening. U dient er voor zorg te dragen dat u bouwt in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit.

Verzendlijst t.b.v. de FM/DRM

Steller : Paarlberg, Cora
Telefoon : 0900 1852
Geadresseerde :
E.A.M. Clement
Telraam 11
2141EG Vijfhuizen

Uw brief :
Onderwerp : Ontwerpbesluit
Kenmerk : 2012-0025438
Bijlage(n) :

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen
- start- en gereedmelding

Afschriften aan:

- DV: Cora.paarlberg@haarlemmermeer.nl
- Fa/debiteuren: Debiteuren@haarlemmermeer.nl
(Alleen indien er leges in rekening worden gebracht.)
-
-

Evt. opmerkingen m.b.t. verzending van brief en/of afschriften: