

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 24 maart 2014
ontvangen aanvraag van

H. Maat-Verwoerd
Hoofdweg 457
2131 MS Hoofddorp

Omgevingsvergunning

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 woning (t.v.v. een bestaande), op de locatie Hoofdweg 441 te Hoofddorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-0007622.

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 24 maart 2014 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 31 maart 2014 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 6 weken. Op 15 september 2014 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 6 weken. Uw aanvraag is 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 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 4 juni 2014;
- 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.

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.

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 'Buitengebied Noord', omdat de woning buiten het bouwvlak wordt geplaatst;
- 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 onderstaande ruimtelijke afweging:

Ruimtelijke afweging

Aanvullende informatie

Eerder heeft de aanvrager een verzoek om een vooroverleg ingediend passend binnen het bestemmingsplan, zaaknummer 2014-0002654. In dat kader heeft de aanvrager gevraagd om de woning 5 meter naar achteren te mogen plaatsen. Hier is eerder door ons positief op geadviseerd. De aanvrager is nu echter van mening dat de woning te dicht bij de weg komt te liggen en vreest hier later spijt van te krijgen. Om die reden is er voor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan en een uitgebreide procedure van de Wabo te volgen om de woning 7,5 meter naar achteren te plaatsen.

Bestemmingsplaninformatie

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is voor de bestaande woning van de aanvrager een bouwvlak opgenomen. Het naar achteren plaatsen van de woning heeft tot gevolg dat het nieuwe hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Uitkomst beleidtoets

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel Hoofdweg 441 is gesitueerd op gronden waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit (Lib) beperkingen gelden. De bouwlocatie ligt binnen zone 4 van het beperkingengebied, zoals bedoeld artikel 1.2.1, tweede lid van het Lib. Op deze gronden zijn geen nieuwe woningen toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Aangezien het hier gaat om de vervanging van de bestaande woning leidt dit niet tot een uitbreiding van de woningvoorraad. Het verzoek past daarmee binnen het beleidskader van het Lib. De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft op 19 juni 2014, kenmerk 95751, een verklaring van geen bezwaar verleend.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Het perceel ligt op basis van de kaart behorend bij de PRV in een bufferzone en het landelijk gebied. Er is sprake van bestaand bebouwd gebied omdat de woning in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is opgenomen. De bestaande woning is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Per saldo wijzigt het bestaand bebouwd gebied niet. Met deze omgevingsvergunning verschuift het bestaand bebouwd gebied in noordwestelijke richting. Het betreft vervangende woningbouw op het perceel Hoofdweg 441 te Hoofddorp, waarbij de oude woning wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt gebouwd meer naar achteren toe. De aanvrager is van mening dat vervangende nieuwbouw binnen het bestaande bouwvlak ongunstig te dicht bij de weg komt te liggen. Om die reden is er voor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan om zodoende de woning 7,5 meter naar achter te plaatsen.

De woning wordt naar achteren geplaatst tot een maximum van 10 meter ten opzichte van de huidige voorgevelrooilijn. Ter plaatse is er geen sprake van een strakke rooilijn. Daarnaast is er veel ruimte tussen de bebouwing en is een naastgelegen pand ook verder vanaf de Hoofdweg geplaatst. Het plan is op 4 juni 2014 behandeld in onze welstandscommissie. De aanvraag ligt in een gebied met een regulier welstandsregime. Geconcludeerd is dat de aanvraag voldoet aan de criteria voor een regulier welstandsregime en zodoende aan de redelijke eisen van welstand. Ten overvloede is daarbij geadviseerd om meer hiërarchie aan te brengen, door de middelste dakkapel in de voorgevel twee keer zo breed te maken. Hiermee zal de entree straks meer worden geaccentueerd en ontstaat er meer hiërarchie in de voorgevel ten opzichte van de overige gevels.

Gelet op bovenstaande achten wij het plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Dit aangezien vervangende nieuwbouw op deze locatie in een bebouwingslint niets afdoet aan de provinciale opgave m.b.t. het landelijk gebied en er duidelijk sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard.

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woning, veroorzaakt door het verkeer rijdend op de Hoofdweg. Uit onderzoek van Adviesbureau Versus Bouw, d.d. 3 juli 2014, blijkt dat de toetsingswaarde vanwege de Hoofdweg westzijde maximaal 50 dB en vanwege de Hoofdweg oostzijde maximaal 55 dB bedraagt (voorkeursgrenswaarde is 48 dB). Bij het doorlopen van de uitgebreide procedure zal tevens een hogere grenswaardeprocedure gevoerd worden.

Het bouwplan is bij benadering tevens gelegen op de 52 dB contour van de geluidcontourenkaart van het industrieterrein Schiphol-Oost, maar aangezien hier sprake is van vervangende nieuwbouw kan B&W hiervoor ontheffing verlenen.

Stedebouwkundige afweging

Stedebouwkundig gezien is er geen bezwaar tegen het verder naar achteren plaatsen van de nieuwe woning tot een maximum van 10 meter ten opzichte van de huidige voorgevelrooilijn. Ter plaatse is geen sprake van een strakke rooilijn, is er veel ruimte tussen de bebouwing en is een naastgelegen pand ook verder vanaf de Hoofdweg geplaatst.

Opgemerkt wordt wel dat bij het verder naar achteren plaatsen van de woning de gronden gelegen tussen de voorgevel en de Hoofdweg onbebouwd dienen te blijven (zoals nu vastgelegd door middel van de bestemming Tuin). Voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken op het zijerf dient ten opzichte van de voorgevel eenzelfde afstand in acht genomen te worden zoals nu aangegeven in het bestemmingsplan (verschil tussen Tuin en Wonen buiten bouwvlak).

- 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;
- 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.

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 12 januari 2015 en 23 februari 2015 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 9 januari 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en wordt bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Hoofddorp,
verzonden,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de teammanager Vergunningen,

E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- tekeningen
- rapportages

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 Hoofdweg 441 te Hoofddorp.

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 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).

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:
- Voor het aanleggen van een uitrit naar een (openbare) weg heeft u een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'maken van een uitweg'.

- 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.
- 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)

Verzendlijst t.b.v. de FM/DRM

Steller : Dekker, M
Telefoon : 0900 1852
Geadresseerde :
H. Maat-Verwoerd
Hoofdweg 457
2131 MS Hoofddorp

Uw brief :
Onderwerp : Beschikking regulier
Kenmerk : 2014-0007622
Bijlage(n) :

- aanvraagformulier
- tekeningen
- rapportages

Afschriften aan:

- DV: M.Dekker@haarlemmermeer.nl
- publicatiesdvl@haarlemmermeer.nl

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