

Ontwerpbesluit behorend bij nr. 1719652

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 10 mei 2017
Bijlage(n) diversen
Zaaknummer 1719652
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hoofddorp

Geachte heer,

Op 10 mei 2017 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, op de locatie Aalsmeerderdijk 8 te Oude Meer (kadastraal bekend HLM03 AK 273). Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1719652.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

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 bouwen van een woning, op de locatie Aalsmeerderdijk 8 te Oude Meer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1719652.

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 10 mei 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.

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;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Schiphol Rijk';
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de welstandscommissie dd 4 oktober 2017;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer met uitzondering van artikel 2.4.1.;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:10 Wabo, eerste lid, onder sub a, b, d en e en tweede lid;

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 Schiphol Rijk, gelegen op gronden met de bestemming Wonen, de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering en binnen de gebiedsaanduidingen geluidzone - industrie, en luchtvaartverkeerzone – lib. Het bouwplan is in strijd met de planregels omdat:
 - de bestemming Wonen ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'twee-aaneen' twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning toestaat. Een vrijstaande woning staat op huisnr. 7, de bouw van een vrijstaande woning op huisnr. 8 in strijd met het bestemmingsplan,
 - de kelder onder de aanbouw deels buiten het bouwvlak ligt en daarmee in strijd is met de bebouwingsvoorschriften,
 - de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, uitgebreid wordt en er geen gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering,
 - de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde,
 - de woning binnen het beperkingengebied 'Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol' ligt op gronden waar geen woningen zijn toegestaan behoudens bestaand gebruik;
- in het bestemmingsplan niet toereikend 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;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien de hiernavolgende ruimtelijke afweging:

Inhoud aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag betreft de bouw van een vrijstaande woning op het perceel AK 273 (Aalsmeerderdijk 8) te Oude Meer. De woning is ca. 6 meter breed en 10 meter diep. Achter de woning is een aanbouw geprojecteerd van 4 meter diep met daaronder een kelder. De woning heeft een goothoogte van 3,8 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

In 2012 is voor de Aalsmeerderdijk 7 en 8 een omgevingsvergunning verleend voor een twee-onder-een-kap-woning, ter vervanging van de woning op nummer 7 (dossiernummer 2011-0003303). De twee-onder-een-kapper bleek moeilijk/niet verkoopbaar. Om die reden wil men nu de woning op nummer 7 laten staan en op nummer 8 een vrijstaande woning te bouwen.

Bestemmingsplaninformatie

De percelen Aalsmeerderdijk 7 en 8 zijn gesitueerd in het bestemmingsplan 'Schiphol-Rijk' en hebben de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak ligt op beide percelen en kent de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Voorts gelden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone-lib' en 'Geluidzone – Industrie'.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' staat één woning toe per bouwperceel. Hoewel er sprake is van twee bouwpercelen stelt artikel 22.2.1.b echter dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning is toegestaan. Aangezien er een vrijstaande woning staat op nr. 7 is de bouw van een vrijstaande woning op nr. 8 in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwvlak is 12 meter diep. Toegestaan is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. De woning voldoet hier aan. Het aangebouwde bijbehorend bouwwerk voldoet aan de bebouwingsvoorschriften. De kelder onder de aanbouw ligt deels buiten het bouwvlak en is in strijd met de bebouwingsvoorschriften; ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De 'Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2015, eerste wijziging' staan afwijken van het bestemmingsplan toe voor een kelder bij dezelfde maximale maatvoering als voor bovengrondse gebouwen is toegestaan. Op grond van het afwijkingenbeleid kan derhalve medewerking worden verleend aan de kelder.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De dubbelbestemming stelt dat het verboden is te bouwen op de waterkering, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering

van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien daartegen uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. De aanvraag zal daarom moeten worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

Gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'

Binnen deze geluidzone is een woning niet toegestaan, tenzij:

- a. *een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is verleend;*
- b. *uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.*

Akoestisch onderzoek

De bijgeleverde akoestische rapportage is beoordeeld en dit heeft geleid tot de volgende conclusie:

Op de noordwestelijke, noordoostelijke en zuidwestelijke gevel van de geprojecteerde woning is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder als gevolg van het wegverkeer op Fokkerweg. Voor deze gevels zullen Hogere Waardes moeten worden vastgesteld. De maximale Hogere Waarde die wordt vastgesteld bedraagt 53 dB.

Op de noordwestelijke en noordoostelijke gevel van de geprojecteerde woning is tevens sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder als gevolg van gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. Bovendien is op een aantal gevels sprake van overschrijding van de maximale grenswaarde. De vaststelling van de Hogere Waarde als gevolg van industriegekluid is niet mogelijk voor de 1ste en de 2de verdieping van de noordwestelijke en noordoostelijke gevel. Deze gevels dienen als “dove gevels” te worden uitgevoerd. De eis van “dove gevels” geldt uitsluitend voor de 1ste en de 2de verdieping van de noordwestelijke en noordoostelijke gevel. De eis geldt niet voor de begane grond.

Het cumulatief geluidniveau bedraagt voor de geprojecteerde woning 67 dB. De inpassing van deze woning wordt acceptabel gevonden mits naast de dove gevels als eerder genoemd ook het geluidsniveau binnen op 33 dB gehouden wordt.

Bij de bovengenoemde akoestische randvoorwaarden worden enkele begrippen gehanteerd die verduidelijking behoeven. Deze zijn hierna weergegeven.

'Dove gevel'

Deze gevel heeft geen te openen delen die grenzen aan geluidsgevoelige ruimten. Ramen zijn toegestaan maar deze kunnen niet geopend worden. Ook de toepassing van ventilatieroosters of zgn. suskasten zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop betreffen bij uitzondering te openen delen zoals bv. een nooduitgang. Ook het dak van een woning maakt deel uit van een gevel.

'Gecumuleerd geluidsniveau'

De totale geluidbelasting op de woning ten gevolge van alle heersende geluidsbronnen waarvan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit kunnen de volgende bronnen betreffen: wegverkeer, railverkeer, industrie en luchtvaart. In het geval van de woning aan de Aalsmeerderdijk 8 gaat het om wegverkeer, industrie en luchtvaart.

Uitkomst Beleidtoets

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel Aalsmeerderdijk 8 is gesitueerd op gronden waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende werking, woningbouw en bouwhoogtes. Binnen de beperkingencontour woningbouw zijn geen woningen toegestaan behoudens bestaand gebruik. Voor de twee-onder-een-kapper is in 2012 een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Deze verklaring is ook bruikbaar voor de vrijstaande woning.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het perceel ligt op basis van de kaart behorend bij de PRV in bestaand bebouwd gebied en is niet in strijd met de regels die de Verordening stelt voor dit gebied.

Parkeren

Het handboek Parkeernormen Haarlemmermeer stelt dat voor een vrijstaande woning in weinig stedelijk gebied met een openbaar vervoer halte op minder dan 400 m. een parkeernorm geldt van 1,9. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Planologische en stedenbouwkundige afweging

Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de bouw van een vrijstaande woning op het perceel. Het bestemmingsplan laat hier op de dijk zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap-woningen toe. In de geest van het bestemmingsplan wordt het grondvlak zelfs wat meer naar achteren op het perceel geprojecteerd. De aanvraag is eerder i.h.k.v. vooroverleg behandeld. De woning had toen nog een breedtemaat van ca. 7.00 m. Omdat het perceel een breedtemaat heeft van 7.68 meter, betekende dit dat er slechts 68 cm. vrije ruimte overbleef aan één zijde van de woning. Gelet hierop was het stedenbouwkundige advies een smallere woning te ontwerpen van ca. 6.00 m. breed. De woning is hierop aangepast.

- de geluidsbelasting, ten gevolge van het wegverkeer van de Fokkerweg en industrielawaai ten gevolge van industrieterrein Schiphol-Oost, op de gevels van de te realiseren woningen resp. maximaal 53 dB(A) en 54 dB(A) bedraagt. Dit is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai.
Wij zijn van plan om voor het bouwplan hogere grenswaarden vast te stellen (Wet geluidhinder). De ontwerpbesluiten hogere grenswaarden liggen vanaf 28 november 2017 tot en met 9 januari 2018 ter inzage;
- volgens artikel 2.2.1. lid 7 (LIB) nieuwe woningen zijn toegestaan indien een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart verkregen wordt. Op 9 maart 2012, met kenmerk 20120006529 een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT);
- op 25 oktober 2017, met kenmerk V65544 het Hoogheemraadschap van Rijnland toestemming heeft gegeven voor het bouwen van een woning gedeeltelijk gelegen in de kernzone van de dijk;
- op basis van de beoordeling van het ingediende bodemonderzoeksrapport, Verkennend bodemonderzoek Aalsmeerderdijk 7 Oude Meer (Bakker bodemonderzoek BV, kenmerk 16ib058, dd 25 mei 2016), en eerdere bodemonderzoeken de conclusie is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De grond wordt nog niet geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik. Op een te nemen besluit is de uitgestelde inwerkingtreding van toepassing;
- 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 is op deze aanvraag;

Gelet op voorgaande zijn wij van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning (met uitgestelde inwerkingtreding) voor beide onderdelen verleend kan worden.

Nader in te dienen constructieve gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van reeds aangeleverde constructieve gegevens en nader in te dienen 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.

Uitgestelde inwerkingtreding besluit

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport, de eerdere bodemonderzoeken die in het verleden op deze locatie zijn uitgevoerd en de correspondentie daarover van het bevoegd gezag Wbb (Provincie Noord-Holland), en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a) Bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is – de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet.

Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

of

- b) Is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming).

of

- c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

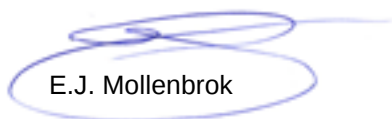
Terinzagelegging en bekendmaking

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

Vanaf 23 november 2017 tot en met 4 januari 2018 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage in het raadhuis van de gemeente Haarlemmermeer en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Dit ontwerpbesluit wordt op 22 november 2017 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

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



E.J. Mollenbrok

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 het ontwerpbesluit 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.

Bijlagen

- aanvraagformulier
- tekening DO-01 situatie dd 27-09-2017
- tekening DO-02 plattegronden dd 10-11-2017 wijziging A
- tekening DO-03 plattegronden dd 10-11-2017 wijziging A
- tekening DO-04 gevels dd 10-11-2017 wijziging A
- tekening DO-05 doorsnede dd 27-09-2017 wijziging B
- Goede ruimtelijke onderbouwing, Aalsmeerderdijk 8 Oude Meer, Havenland, dd 8 mei 2017
- akoestisch rapport, documentnummer 5174.02, Mobius consult, dd 17 juli 2017
- verkennend bodemonderzoek Aalsmeerderdijk 7 Oude Meer, kenmerk 16ib058, Bakker bodemonderzoek BV, dd 25 mei 2016