

HSB Ontwikkeling B.V.
Slobbeland 10
1131AB VOLENDAM

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Geachte heer Droog,

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Contactpersoon

R. van den Ouweelen

Contactgegevens

06 24829503

Kenmerk

40653

Datum

26 november 2015

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 48 woningen, locatie AC 1850, hoek Stelling, Vesting te Vijfhuizen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 40653. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 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. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.10 en artikel 2.12 van de 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.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Per brief van 21 januari 2015 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 4 weken. Op 19 februari 2015 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 4 weken. Wij hebben 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:

Bouwen

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Vijfhuizen 2010, de locatie heeft daarin de bestemming Wonen - gestapeld (W-GS), Maatschappelijk, Groen, Verkeer, Tuin (zie verder onder "planologisch strijdig gebruik");
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de Welstandscommissie d.d. 29 april 2015;
- aannemelijk is gemaakt dat, met het stellen van voorwaarden, voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat, met het stellen van voorwaarden, voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, tweede lid Wabo tevens aanmerken als aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', omdat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan (zie verder onder "planologisch strijdig gebruik");
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:10 Wabo, eerste lid, onder sub a tot en met e en tweede lid Wabo;
- 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 Vijfhuizen 2010, omdat in het vigerende bestemmingsplan het oude initiatief van de woongemeenschap en een woningbouwcoöperatie is opgenomen. De nu geplande woningen hebben een geheel andere verkaveling en valt buiten de op de plankaart opgenomen bebouwingsgrenzen;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruiselgeval 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;
- dat de aanvraag voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag voorzien is van een positief advies van de stedenbouwkundige van gemeente Haarlemmermeer;
- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor het bevoegd gezag heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro wordt voor deze aanvraag is ingevuld met een koopovereenkomst. Gemeente Haarlemmermeer heeft een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor de grond en het kostenverhaal geregeld met deze gronduitgifte;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

RUIMTELIJK ADVIES

Stedenbouwkundige beoordeling

Het plan wordt gerealiseerd op dezelfde locatie als het woningbouwplan waarin het geldende bestemmingsplan voorziet. Vanaf de Driemerenweg vormt de locatie de entree van het dorp Vijfhuizen. Het is een plan met meerdere woningtypen. De kleinste woning bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een hoogte van 6 meter, de hoogste woning heeft 3 bouwlagen met kap en is 11,50 meter hoog. Centraal in het plan ligt een plantsoen omsloten door 2 bouwblokken met rijwoningen. De andere woningen liggen aan de buitenrand en oriënteren zich op de omgeving. De hoeken van het plan worden verbijzonderd door architectonische accenten. Parkeren is voorzien op eigen terrein en in het openbaar gebied. Dit kleinschalige plan met een mix van woningtypen vormt mede door zijn kleur- en materiaalgebruik een goede toevoeging aan het dorp Vijfhuizen.

Planologische beoordeling

In het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 is reeds de mogelijkheid voor het realiseren van woningen op de beoogde locatie opgenomen. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van woningbouw is daarmee op hoofdlijnen al aangetoond. Het nieuwe plan gaat echter uit van grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningbouw en de bouwblokken zijn anders gepositioneerd waardoor een afweging ten aanzien van milieuaspecten strikt genomen weer aan de orde is. De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'.

Water

De randvoorwaarden ten aanzien van watercompensatie dienen in acht genomen te worden. Hiervoor is een inrichtingsplan door gemeente Haarlemmermeer opgesteld. Dit inrichtingsplan is goedgekeurd door het Hoogheemraadschap. Het inrichtingsplan wordt ook door gemeente Haarlemmermeer uitgevoerd.

Ecologie

Als aanvulling op de onderbouwing van de aanvrager valt te vermelden dat langs de noordwestzijde van de projectlocatie sprake is van een ecologische verbindingzone, door de provincie tegenwoordig Nationaal Natuurnetwerk genoemd.

Het verdient daarom aanbeveling om een duidelijke scheiding aan te houden of aan te brengen tussen de nieuwbouwbuilt en de groenstrook annex watergang. De aanvraag voorziet hierin.

Geluid

De locatie ligt binnen de Wet geluidhinder-zone van enkele wegen: de Vijfhuizerweg, de Stelling en de Drie Merenweg. Daarom is akoestisch onderzoek gedaan. De bevindingen zijn vastgesteld in een akoestisch rapport. Er is meer geluidbelasting op de geprojecteerde gevels door wegverkeerslawaai dan de voorkeursgrenswaarde. Tot vaststelling van de benodigde hogere waarden is een besluit genomen.

Externe veiligheid

Op het gebied van de externe veiligheid zijn twee aandachtspunten: de 380 kV hoogspanningsverbinding langs de IJtocht en het streven de firma Hendriks, nu Vijfhuizerdijk 60, met LPG te hervestigen in de zuidhoek van de kruising Drie Merenweg-Vijfhuizerweg. Te constateren valt dat de woningbouwlocatie niet wordt geraakt door de veiligheidszones van deze twee aandachtspunten.

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Vijfhuizen is geconcludeerd dat er geen archeologische verwachtingswaarde heerst. Ter plaatse is (dan ook) geen dubbelbestemming Archeologie opgenomen om eventuele resten te beschermen. Er is derhalve in dit geval geen archeologisch onderzoek nodig.

Ruimtelijk advies

Op grond van vorenstaande afweging wordt een positief ruimtelijk advies gegeven.

Terinzagelegging

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. Een ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door één iemand gebruik gemaakt.

Zienswijze

Op 6 oktober 2015 is een zienswijze op het plan ontvangen.

Samengevat is de zienswijze gebaseerd op de volgende argumenten:

1. Het bouwplan waarvoor vergunning is aangevraagd is afwijkend van hetgeen dat mogelijk wordt geacht te bouwen volgens het geldende bestemmingsplan. Het geldend bestemmingsplan gaat uit van gestapelde woningen, terwijl het bouwplan voorziet in zelfstandige woningen. Daarnaast voorziet de aanvraag in een grotere bebouwingsdichtheid op het kavel dan dat het geldende bestemmingsplan toestaat;

2. Reclamant geeft aan dat de bebouwing waarvoor vergunning is aangevraagd dichter op de woning van reclamant komt te liggen dan dat het geldend bestemmingsplan toestaat. Reclamant geeft aan dat de situatietekening van de aanvraag in dit kader mogelijk een onjuist beeld geeft. Er bestaat het vermoeden dat het bouwplan qua maatvoering niet gebouwd kan worden op het kavel en dat dit ten koste gaat van de bestaande houtwal en uitzicht vanuit de woning van reclamant. De aanvraag is op dit punt misleidend en wijkt te veel af van het originele bestemmingsplan.

Op 24 november 2015 heeft de omgevingsdienst telefonisch contact gehad met reclamant.

In dit kader is het volgende door de omgevingsdienst overwogen;

Ad. 1.

Het bouwplan voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Vijfhuizen 2010, omdat in het vigerende bestemmingsplan het oude initiatief van de woongemeenschap en een woningbouwcoöperatie is opgenomen. In 2003 ging er een initiatief uit van Vijfhuizenaren die de vereniging Woongemeenschap 55+ oprichtten. Dit initiatief voorzag in gestapelde seniorenwoningen te Vijfhuizen. Wegens een gewijzigde marktsituatie is dat plan niet meer economisch uitvoerbaar bevonden.

Deze aanvraag voorziet in zelfstandige woningen in plaats van gestapelde woningen en heeft daardoor een geheel andere verkaveling dan het vorige plan. Er wordt benadrukt dat het plan met zelfstandige woningen een minder intensief gebruik betreft dan gestapelde woningen. Bij de aanvraag zijn de contouren van het plangebied, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, gehandhaafd. Het plangebied is niet vergroot. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en een positief advies van de stedenbouwkundige van gemeente Haarlemmermeer. De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'.

Dit argument van de zienswijze is geen reden om goedkeuring aan het plan te onthouden.

Ad. 2.

In dit kader is een gedetailleerde situatietekening opgevraagd. Uit deze situatietekening blijkt dat de contouren van het plangebied, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, bij uitvoering van dit plan worden gehandhaafd. Het plangebied is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet groter geworden en komt niet dichter op de woning van reclamant. De inrichting van het openbare gebied voorziet in handhaving van de bestaande houtwal en aanleg van nieuw groen. Reclamant blijft uitzicht houden op groen. De opzet van het plan respecteert de omgeving.

Dit argument van de zienswijze is geen reden om goedkeuring aan het plan te onthouden.

Resumerend is de omgevingsdienst van mening dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot het weigeren van de aanvraag of het aanpassen van het bouwplan.

Nog in te dienen gegevens

De omgevingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van het goedkeuren van de 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;
- de nadere uitwerking van de glazen puien ten aanzien van het aspect doorvalbestendigheid;
- gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de toegepaste installaties.
- ter onderbouwing van alle ingevoerde Rc- , Uw- en Ud-berekeningen in de EPC-berekening zijn berekeningen met bijbehorende isolatie- en kozijnspecificaties nodig. Deze dienen ten minste drie weken voor uitvoering van de betreffende bouwdelen ter goedkeuring aan het bouwtoezicht overlegd worden.
- EPC-berekening: bij woningtypen A1 en A1-uitbouw zijn bij Verwarming en bij Warm Tapwater twee verschillende cv-ketels ingevuld. Dit dient nog aangepast te worden, eventueel met een erratum.

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

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking na aflopen van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en op dit verzoek nog niet beslist is.

Met vriendelijke groet,

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
voor deze,

mevrouw A. Hopman
Teammanager Vergunningverlening
Portefeuille Branches B

Dit document is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het hierboven vermelde bevoegde gezag. Dit is vastgelegd in de zogenaamde audit trail van ons digitale zaakstelsel waarin dit document is te identificeren aan de hand van het zaaknummer en het unieke documentnummer. Het voorgaande vormt de digitale handtekening van dit document. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Bijlagen

- aanvraagformulier
- situatietekening
- tekeningen d.d. 17-02-2015
- tekeningen gevels Bg-01 d.d. 20-03-2015
- EPC-berekening d.d. 21 april 2015
- resultaat EPC-berekening met PV-panelen
- berekening VG en GO d.d. 17-02-2015
- kleur- en materiaalstaat d.d. 17-02-2015
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 28-04-2015
- MPG-berekening d.d. 20 maart 2015
- daglichtberekeningen d.d. 17 februari 2015
- ventilatieberekeningen d.d. 17 februari 2015
- rapportage geluidwering gevel d.d. 9 februari 2015
- akoestisch onderzoek wegverkeer d.d. 28 november 2014
- flora- en faunarapportage d.d. 2 december 2014
- Verkennd bodemonderzoek d.d. maart 2007

Beroepsclausule

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Noord-Holland
sector bestuursrecht
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
- waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland
sector Bestuursrecht
Afdeling Voorlopige Voorzieningen
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het oprichten van 48 woningen, onder zaaknummer 40653 op de locatie AC 1850, hoek Stelling, Vesting te Vijfhuizen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- Indien tijdens (graaf)werkzaamheden asbestverdacht materiaal en/of een onverwachte zintuiglijke verontreiniging (b.v. minerale olie) wordt aangetroffen, dienen de (bouw)werkzaamheden te worden gestaakt. Vervolgens dient contact opgenomen te worden met de gemeente, cluster Handhaving en Toezicht, telefoonnummer 0900 1852.
- 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).
- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis gesteld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig, door of namens het bevoegd gezag:
 - de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - het straatpeil is uitgezet.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat de toezichthouder van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld en deze werkzaamheden zijn goedgekeurd.
- 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).
- 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.

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'.