



**gemeente  
Haarlemmermeer**

M.B.G REIMERS  
Badhoevelaan 43  
1171 DB Badhoevedorp

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:  
Raadhuisplein 1  
Hoofddorp  
Telefoon 0900 1852

Verzenddatum

Cluster Veiligheid  
Contactpersoon M. Dekker  
Telefoonnummer 0900 1852  
Uw brief 29 september 2020  
Ons kenmerk 4075777  
Bijlage(n) Legesbesluit en checklist GRO  
Onderwerp Brief advies conceptaanvraag

20 januari 2021

Geachte heer Reimers,

Op 29 september 2020 hebben wij de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. U vraagt deze aan voor het bouwen van een woning (t.v.v. een bedrijfsloods) op de locatie Nieuwemeerdijk 300 te Badhoevedorp. In deze brief leest u ons advies.

#### **Wat is ons advies?**

Wij verlenen u in principe medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan. Uit de bestemmingsplantoets bleek namelijk dat uw conceptaanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat op de bestemming 'Bedrijf' geen woning is toegestaan. Wij hebben vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar, omdat een woning op deze plek past in het ritme van het lint langs de Ringdijk. Uw conceptaanvraag voldoet op hoofdlijnen aan welstandseisen. Hieronder kunt u de volledige adviezen lezen.

#### **Wat zijn de resultaten van onze toetsing?**

##### Bestemmingsplantoets

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer 1<sup>e</sup> herziening' met de enkelbestemming 'Bedrijf', de functieaanduidingen 'Bedrijf tot en met categorie 2' en 'Specifieke vorm van bedrijf – stille opslag', de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' en de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone – Industrie' en 'Luchtvaartverkeerzone – Lib'.

##### *Bedrijf*

Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2. Verder is deze locatie aangeduid als 'Specifieke vorm van bedrijf – stille opslag'. Wonen is niet toegestaan. Afwijken van het bestemmingsplan is alleen mogelijk indien er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening (art. 2.12 lid 1 onder a onder c Wabo). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing.

##### *Waterstaat – Beschermingszone*

Op deze bestemming mag niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' en het bepaalde in de bij de basisbestemmingen. Verder is in dit artikel bepaald dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de waterstaatsbelangen. Bij een definitieve aanvraag

omgevingsvergunning zullen wij het bouwplan voor een advies voorleggen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

#### *Geluidzone – Industrie*

Vanwege het gezoneerde industrieterrein Schiphol zijn nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' als de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

Bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal uit akoestisch onderzoek moeten blijken wat de geluidbelasting op de gevels van de woning is.

#### *Luchtvaartverkeerszone – Lib*

De locatie ligt in het beperkingengebied Luchthavenindielingsbesluit Schiphol. Beperking bebouwing LIB 5 is van toepassing.

LIB 5: Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid

Op de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Planologische en stedenbouwkundige toets

##### *Stedenbouw*

Een woning op deze plek past in het ritme van het lint langs de Ringdijk. Het is daarom stedenbouwkundig voorstelbaar om hier een woning te situeren.

De woning als voorgesteld past verder in de korrelgrootte van de woningen langs de Ringdijk. Deze variëren in uiterlijk en hebben een diversiteit in nok en goothoogtes. Als gevolg van de noodzaak een dove gevel te realiseren (zie onder geluid) is het wellicht nodig het woningontwerp aan te passen.

##### *Externe veiligheid*

Het plan ligt in de 1%-letaliteitszone van hogedruk-aardgasleidingen, maar wel buiten de 100%-letaliteitszone. Dat betekent dat op grond van Bevb art 12 een (beperkte) verantwoording voor het groepsrisico moet worden opgesteld. Het kan zijn dat het groepsrisico niet toeneemt maar afneemt, omdat er een loods wordt gesloopt (waarin dus medewerkers aanwezig waren) en er maar één woning wordt geplaatst, maar dat moet uit de verantwoording blijken.

Het plan ligt ook in LIB-zone 5: afwegingsgebied externe veiligheid. In de ruimtelijke onderbouwing moet aandacht moet worden besteed aan de mogelijkheid van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling.

##### *Geluid*

De locatie ligt binnen de geluidzone industrieterrein Schiphol. Hier moet onderzoek naar plaatsvinden. Bij omliggende bebouwing (huisnr 299 en 304) geldt een MTG (maximaal toegestane geluidwaarde) van 58 dB(A). Het kan zijn dat een dove gevel noodzakelijk is en een ruimtelijke afweging m.b.t. het optreden van pieken van proefdraaien.

Verder is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï nodig.

### *Parkeren*

Voor zover nagegaan kan worden heeft het huidige bedrijf parkeren op eigen terrein. Op basis daarvan is een berekening van de parkeerbalans gemaakt.

Doordat de maximale parkeervraag van beide functies (bedrijf en woning) op een verschillend moment is, kan de parkeervraag van het bedrijf niet worden afgetrokken van die van de woning.

Geconstateerd wordt dat niet wordt voldaan aan de parkeervraag van 3 parkeerplaatsen, waarvan 1 toegankelijk voor bezoekers. Daarbij speelt mee dat de lange oprit, waar 2 auto's achter elkaar bedacht waren, slechts als één private parkeerplaats meetelt.

De parkeerplaatsen moeten achter de voorgevel gerealiseerd worden.

### *Water*

Er moet overleg plaatsvinden met Rijnland over het realiseren van een souterrain in de waterkering.

### *Conclusie*

De bouw van een woning is stedenbouwkundig voorstelbaar, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit haalbaar is. Bij een definitieve aanvraag dient aandacht besteedt te worden aan externe veiligheid en parkeren en dient overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaats te vinden.

### Welstandstoets

Het bouwplan is op 28 oktober 2020, 9 december 2020 en 13 januari 2021 besproken door de welstandscommissie. Op 13 januari heeft de commissie als volgt geadviseerd;

Een aangepast plan ligt voor waarin een groot deel van de adviezen van de commissie is verwerkt.

De plint is aangepast en de dakkapellen zijn aangepast. Dit is een verbetering.

Als dakbedekking worden Solar energy dakpannen voorgesteld. Hiervoor dient een detaillering aangeleverd te worden.

De commissie ziet nog enige onevenwichtigheid in de voorgevel, het toppraam zit nog net iets te dicht tegen de dakrand. En de afstand tussen de voorgevelopeningen is nog iets te groot waardoor deze geen samenhangend beeld in het gevelvlak vormen.

De commissie ziet een definitieve aanvraag met detaillering, waarin gehoor wordt gegeven aan bovenstaande, met belangstelling tegemoet.

### **Kunt u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen?**

Op basis van het advies op uw conceptaanvraag kunt u een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Voordat u uw aanvraag kan indienen moet u eerst de aandachtspunten uit de toetsing verder onderzoeken. Dit hebben wij bij de beoordeling van uw definitieve aanvraag nodig. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- planologisch strijd gebruik

U moet naast de standaard gevraagde documenten ook de volgende documenten bij een aanvraag indienen:

- een goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijgevoegde checklist voor een ruimtelijke onderbouwing)

De standaard documenten staan beschreven in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Kiest u ervoor om een definitieve omgevingsvergunning aan te vragen? Dan geldt hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft een minimale doorlooptijd van 26 weken.

Wij verzoeken u om bij het indienen van uw definitieve aanvraag omgevingsvergunning ons registratienummer van deze conceptaanvraag te vermelden.

### **Wat betekent ons advies voor u?**

Ons advies is geen bindend advies. Het kan zijn dat wij de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk kunnen verlenen. Pas als u een definitieve en volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend toetsen wij uw aanvraag aan de volgende aspecten:

- milieu- en omgevingsaspecten (zoals bijvoorbeeld geluid, parkeren, externe veiligheid, luchtkwaliteit, enz.);
- het Bouwbesluit;
- de Verordening fysiek domein (Vfd).

Uit deze beoordeling kan blijken dat uw aanvraag vanwege bijvoorbeeld een milieu- en/of omgevingsaspect niet mogelijk is. Ook kan het zijn dat uw aanvraag niet voldoet aan de regelgeving, zoals het Bouwbesluit of de Vfd. Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen er ook toe leiden dat wij de omgevingsvergunning niet kunnen verlenen.

### **Hoeveel leges bent u verschuldigd?**

Voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning moet u leges betalen. In ons bijgevoegd legesbesluit kunt u lezen hoeveel dat is. U ontvangt later de factuur. Deze leges verrekenen wij met de leges die u betaald voor uw definitieve aanvraag omgevingsvergunning. U moet uw aanvraag dan wel binnen 1 jaar indienen.

### **Bent u het niet eens met het advies of de leges?**

Tegen het advies op een conceptaanvraag kunt u géén bezwaar maken. U kunt wel bezwaar maken tegen de leges. In het bijgevoegde legesbesluit kunt u lezen hoe u dat kunt doen.

Heeft u vragen over deze brief?

Dan kunt u contact opnemen met cluster Veiligheid op telefoonnummer 0900 1852. U kunt ook een e-mail sturen naar: [info@haarlemmermeer.nl](mailto:info@haarlemmermeer.nl). Uw conceptaanvraag heeft OLO-nummer 5484223 en is bij ons bekend onder registratienummer 4075777. Houdt u dit laatste nummer bij de hand als u belt of mailt. Wij kunnen u dan sneller helpen.

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



ing. J.C.V. Eisen