

Landbouwbedrijf H.A. Bus B.V.
de heer M.M. Bus
Sloterweg 340
1171 VJ BADHOEVEDORP

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Contactpersoon
M. Mul

Datum aanvraag: 24 mei 2016

Locatie: Sloterweg 326 te Badhoevedorp

Onderwerp: het realiseren van een gebouw op de locatie Sloterweg 326

Aanvraagnummer: OLO-2364801

Contactgegevens
023-5676724

Kenmerk
1074892

Uw kenmerk
2015-146

Datum
31 januari 2016

Geachte heer Bus,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een woning op de locatie Sloterweg 326. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG).

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl en www.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 24 mei 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Landbouwbedrijf H.A. Bus B.V. voor het oprichten van een woning op de locatie Sloterweg 326 te Badhoevedorp.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 24 mei 2016 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 5 december 2016 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de website: www.odnzkg.nl. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming agrarisch. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij. Een agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Het project is in strijd met artikel 3.1, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat de gronden niet bestemd zijn voor een bedrijfswoning en deze buiten het bouwvlak is gelegen.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer

Stedenbouwkundige bepalingen

Het project is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer.

Parkeerbeleid

Uw project is in het kader van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer aan het geldende parkeerbeleid getoetst. Er zijn op grond van dit beleid voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo is daarom niet aan de orde.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- Woonfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3.1, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van de beheersverordening 'Haarlemmermeer 2014'. De gronden zijn niet bestemd voor een bedrijfswoning en deze is buiten het bouwvlak gelegen.

Het is mogelijk om van artikel 3.1. van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wij besluiten af te wijken van artikel 3.1., van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Aan deze conclusie is de volgende afweging vooraf gegaan:

Nieuwbouw woning

De bestaande woning is ca. 100 jaar oud en er zal veel aangepast moeten worden om de woning bewoonbaar te houden. Door de omlegging van de A9 zal de aanrijroute van de nieuwe fly-over vrijwel recht op de woning afkomen. Hierdoor zal met name in de avonden overlast worden veroorzaakt door het schijnen van autokoplampen in de woning van het voorbijrijdend verkeer. De nieuwe woning wordt gepositioneerd t.h.v. de bestaande schuur die als buffer voor het langsrijdende verkeer kan dienen. De maatvoering van de nieuwe woning is 12 x 10x 9 en is vergelijkbaar met de huidige woning. Parkeren blijft gehandhaafd op eigen terrein.

Aanvullende informatie

Voor de vaststelling van de beheersverordening Haarlemmermeer 2014 heeft aanvrager verzocht om in lijn met de huidige activiteiten op dit perceel een bestemmingswijziging door te voeren van Agrarisch naar Bedrijf (2). Door de gemeente is medegedeeld dat anders dan bij een bestemmingsplan een directe wijziging ten tijde van het opstellen van de beheersverordening niet mogelijk was. Uitgangspunt bij een beheersverordening is dat alleen de bestaande planologische rechten worden bestemd. Aanvrager is geadviseerd om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen of het initiatief kenbaar te maken bij het ondernemersplein.

Uitkomst Beleidtoets

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel Sloteweg 326 is gesitueerd op gronden waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende werking en bouwhoogtes. Het gevraagde is hiermee niet in strijd.

Provinciale Verordening Noord-Holland

Het perceel ligt op basis van de kaart behorend bij de PV in landelijk gebied. De aanwezige bebouwing is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Op grond van de PV is verdere verstedelijking in het landelijk gebied niet toegestaan. Aangezien er v.w.b. de woning sprake is van vervangende bouw en de bedrijfsvoering plaatsvindt in de aanwezige schuren is er geen sprake van verdere verstedelijking.

Wet geluidhinder

In het kader van het Tracébesluit omlegging A9 is een hogere waarde vastgesteld voor een aantal woningen, waaronder de huidige woning aan de Sloteweg 326. Indien de woning verplaatst gaat worden is er sprake van de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige bestemming en zal er opnieuw een procedure hogere waarde doorlopen moeten worden. Hierbij dienen alle relevante wegen in beschouwing te worden genomen. Naast de A9 betreft dat ook de Sloteweg. Voorts zal uit akoestisch onderzoek moeten blijken dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de nieuwe woning niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Planologische en stedenbouwkundige afweging

Legalisatie bedrijf MDM Motorsport

Er zijn geen planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren tegen de legalisatie van het bedrijf MDM Motorsport. De werkzaamheden vinden plaats in een bestaand pand en de dichtstbijzijnde woning (Sloteweg 347) ligt op ca. 90 m. afstand. De legalisatie van het bedrijf heeft voorts geen gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering van de aangrenzende gronden.

Nieuwbouw woning

De vrijstaande woningen aan de Sloteweg liggen op onregelmatige afstand van elkaar en maken onderdeel uit van lintbebouwing. Om die reden is vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleen een woning in het lint aanvaardbaar. De door initiatiefnemer aangegeven locatie voor de nieuwe woning ligt te ver van de Sloteweg af om onderdeel uit te maken van het lint. Indien de woning binnen het bebouwingslint wordt gerealiseerd, is er geen bezwaar.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van de bovenstaande afweging, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven voor legalisatie van het bedrijf MDM Motorsport op het perceel Sloteweg 326. De vervangende woning wordt positief beoordeeld onder de volgende voorwaarden:

- de woning moet onderdeel uitmaken van het woonlint aan de Sloteweg;
- uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de geluidsbelasting op de gevels van het pand valt binnen de wettelijke grenswaarden en/of er eventueel een hogere

grenswaarde moet worden vastgesteld. Voorts zal moeten blijken of de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de nieuwe woning niet

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 9 november 2016 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past binnen deze categorieën van gevallen. Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Bouwbesluit 2012

In overleg met en ter genoegen van de Brandweer Kennemerland dient er een bluswatervoorziening te worden aangelegd overeenkomstig artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking 6 weken en één dag na publicatie, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

Hoogachtend,

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

voor deze,

mevrouw A.A. Diamandidis
Teammanager Vergunningverlening
Portefeuille Bouw

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/verwijzing/digitalewerkwijze>

Beroepsclausule

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 dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

Gegevens en bescheiden

De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen.

Uitvoeringsvoorschriften

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (*artikel 1.23 Bouwbesluit 2012*)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (*artikel 1.24 Bouwbesluit 2012*)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (*artikel 1.25 Bouwbesluit 2012*)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Nadere aanwijzingen/informatie

Intrekking en overschrijving

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.