

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkg.nl

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
161472

Datum aanvraag: 10 november 2015

Locatie: Vennepeweg 564 te Beinsdorp

Onderwerp: Nieuwbouw woning Vennepeweg 564 te Beinsdorp

Aanvraagnummer: OLO-2028703

Documentnummer
13223523

Datum
26 februari 2019

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor een vrijstaande burgerwoning op het adres Vennepeweg 564 (voorheen Vennepeweg naast 562 genoemd) te Beinsdorp. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Omgevingsdienst NZKG).

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 (Gemeentebled en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en www.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 10 november 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen voor een vrijstaande burgerwoning op het adres Venneperweg 564 te Beinsdorp.

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 10 november 2015 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Dit besluit op uw aanvraag komt in de plaats van de door ons aan u eerder verleende omgevingsvergunning d.d. 18 juli 2016, welk besluit is vernietigd door de Rechtbank Noord-Holland bij uitspraak van 15 december 2016. De Rechtbank oordeelde dat wij niet bevoegd waren de omgevingsvergunning te verlenen, wegens het ontbreken van een vereiste verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

De Rechtbank heeft ons opgedragen een nieuw besluit te nemen op de bezwaren.

Tegen deze uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland is hoger beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling"). De Afdeling heeft op 24 januari 2018 uitspraak gedaan en het hoger beroep gegrond verklaard, de aangevallen uitspraak vernietigd voor zover de rechtbank het college de opdracht heeft gegeven een nieuw besluit op de bezwaren te nemen en de aangevallen uitspraak voor het overige bevestigd.

Voorgaande betekent dat wij opnieuw op uw aanvraag dienen te beslissen.

Terinzagelegging ontwerpbesluit en ontwerp verklaring van geen bedenkingen

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 13 september 2018 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bekendgemaakt via de website: www.odnzk.nl en in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.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.

Op 13 september 2018 is tevens de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad bekendgemaakt via de website: www.odnzk.nl en in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwerpverklaring heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Op 17 oktober 2018 en 24 oktober 2018 is een zienswijze ontvangen.

Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

1. Er heeft geen overleg met omwonenden plaatsgevonden om draagvlak te creëren voor het bouwplan.

Reactie

Op 10 november 2015 is een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een woonhuis. Tegen de verleende omgevingsvergunning zijn diverse juridische procedures gevoerd. Nadien is gepoogd om via mediation partijen tot elkaar te brengen. De stelling dat geen overleg heeft plaatsgevonden kan dan ook niet worden gevolgd. Helaas heeft de mediation niet tot een voor een ieder bevredigend resultaat geleid. Daarbij wordt opgemerkt dat slechts 2 omwonenden zienswijzen hebben ingediend.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

2. Wonen in relatie tot de agrarische bestemming is gelet op de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" niet toegestaan. Gezien de omvang en aard van de afwijking van het bestemmingsplan geldt een verdergaande motiveringsplicht.

Reactie

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 is opgenomen dat in aangewezen landelijke gebieden transformatie naar woningbouw mogelijk is. Het bouwplan ligt in een aangewezen transformatiegebied. Gezien de structuurvisie Haarlemmermeer 2030 moet in het westen van de polder, waaronder Beinsdorp valt, in hoge ruimtelijke kwaliteit groen, water en woningen gecombineerd worden. Dat het buiten alle regels en plannen wordt toegestaan om een woonhuis in agrarisch gebied te bouwen is gelet op het bovenstaande onjuist. De uitbreiding van de kern van Beinsdorp door woningbouw in landelijk gebied is juist in provinciaal/gemeentelijk beleid voorzien, hoewel het bestemmingsplan daarvoor nog niet is aangepast.

Gelet op toekomstige ontwikkelingen waarbij landelijk gebied wordt getransformeerd naar woningbouw geldt voor afwijking van het bestemmingsplan om alvast de bouw van één woning mogelijk te maken de gebruikelijke motiveringsplicht en belangenafweging.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

3. De toetsing aan de kwaliteitseisen van artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is achterwege gebleven. Het besluit moet worden getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Reactie

In paragraaf 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid stilgestaan bij de Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied genoemd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna PRV) zoals die gold ten tijde van de aanvraag. Voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie d.d. 21 juni 2010. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van het droogmakerijlandschap, aardkundig waardevolle gebieden, dorps-DNA, stilte en donkerte, historische cultuurlijnen en cultuurhistorische objecten en hoe het bouwplan hierin past.

De aanvraag omgevingsvergunning is in 2015 ingediend. Op 1 mei 2018 is de gewijzigde PRV in werking getreden. Op grond van art. 46a (overgangsrecht) van de gewijzigde PRV geldt voor een aanvraag omgevingsvergunning die voor 1 mei 2018 is ingediend de Verordening die gold ten tijde van de indiening van de aanvraag. In artikel 46a, tweede lid, van de PRV 2017 is bepaald dat de verordening zoals die gold voor 1 maart 2017 van toepassing blijft op aanvragen voor een omgevingsvergunning die vóór dat tijdstip zijn ingediend, met dien verstande dat de vergunning binnen 2 jaar na dit tijdstip moet worden verleend. Dit betreft dus vóór 1 maart 2019. Er wordt dan ook terecht getoetst aan de oude PRV (niet zijnde de in de zienswijze genoemde Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 13 juli 2010) en de genoemde Leidraad uit 2010. In de PRV die ten tijde van de aanvraag gold lag het perceel op gronden met de aanduiding transformatiegebied meervoudig. Woningbouw is daarmee in overeenstemming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

4. Het is vanuit oogpunt ruimtelijke ordening onzorgvuldig om op deze locatie losse enkele woningbouw toe te staan zonder de samenhang met toekomstige planologische ontwikkeling. In het raadsvoorstel van 18 juli 2017 (2017.0037218) staat vermeld dat mogelijke ontwikkeling van het gebied verder naar de toekomst wordt verschoven.

Reactie

De raad heeft besloten (raadsvoorstel 2017.0037218) tot versnelling van de woningbouwproductie door woningbouwlocaties die zijn aangegeven in de structuurvisie Haarlemmermeer 2030, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan van kracht is, versneld uit te werken. Het gaat dus niet om uitstel van bepaalde projecten, maar het stellen van prioriteiten. Het uitgangspunt daarbij is 'eerst bewegen, dan bouwen'. Grootschalige woningbouw voor Beinsdorp heeft geen prioriteit zolang het proces van de Duinpolderweg nog niet is afgerond. De keuze voor een variant en de mogelijke ligging van deze weg zijn van invloed op de wijze waarop in de kernen van Haarlemmermeer-West invulling kan worden gegeven aan de woningbouwopgave. Nu het onderhavige bouwplan slechts ziet op uitbreiding in landelijk gebied met één woning doet het probleem van de capaciteit met de infrastructuur zich niet voor. De impact op de omringende ontsluiting, groen en waterberging is nihil. Dit is dan ook geen reden om medewerking aan het plan te onthouden. De woning wordt ontsloten via een reeds bestaande privéweg naar de Venneperweg. Bovendien wordt de woning op een groot perceel eigen grond aangelegd, terwijl de grond er omheen in handen is van ontwikkelaars. Dit kan in de toekomst een waarborg vormen tegen de samensmelting van toekomstige grootschalige nieuwbouw met de feitelijke dorpsrand.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

5. De aanvraag op deze locatie is strijdig met een goede ruimtelijke ordening, omdat het bebouwing betreft in open buitengebied buiten de lintbebouwing en het doorbreekt landschappelijke lijnen. De ontwikkeling is in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. Het transformatiegebied "Westflank" wordt belemmerd door de aanleg van een 380 kV elektriciteits tracé. De woning ligt in een geheel groen, agrarisch gebied achter de Venneperweg waar in dit deel geen verdere 2e lijns bebouwing voorkomt. De woning zou de eerste zijn en schept daarmee een precedent.

Reactie

Aangevraagd is een solitaire woning in één laag met een kap. Qua opzet is met de toevoeging van de woning op het agrarisch perceel sprake van een voor de polder typische ruimtelijke en historisch verantwoorde opbouw. Agrarische percelen komen van oudsher voor in de zogenaamde 2e bebouwingslijn achter dorpslinten op de dijken of polderwegen. Dat is hier ook het geval. Omdat er geen sprake is van een grootschalige structurele uitbreiding of onderbreking van de dorpsrand zelf, maar één woning buiten het feitelijke dorp, wordt de ruimtelijke karakteristiek van de plek geen geweld aangedaan. De voorgestelde bouwvorm heeft een kleinschalige uitstraling, waarbij de verplichte kap een aansluiting bij het landelijke beeld ondersteunt.

Vanwege de aanleg van een 380 kV elektriciteits tracé is het plan 'Westflank' aangepast. Daarbij wordt opgemerkt dat het onderhavige bouwplan niet belemmerd wordt door de hoogspanningsmast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

6. Een bestemming wonen/tuin heeft een aanzienlijke ruimtelijke impact op deze locatie onder meer door de mogelijkheid van hoge begroeiing/bomen en toegestane bouwwerken zoals carport, schutting, tuinhuisen e.d. Bestaande zichtlijnen zullen doorbroken worden.

Reactie

Afbeelding 19 in de ruimtelijke onderbouwing geeft de zichtlijnen vanuit de woningen van degenen die een zienswijze hebben ingediend. De zichtlijnen vanuit de woning nr. 318 worden niet beperkt door het bouwplan. De zichtlijnen vanuit de woning op nr. 14 worden al behoorlijk beperkt door de hoeveelheid bomen voor het huis. Verwezen wordt naar afbeelding 7 van de ruimtelijke onderbouwing. Bovendien ligt de nieuw te bouwen woning in de polder een stuk lager dan de woningen op Graanhuis. Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige vergunningvrije uitbreidingen en in de toekomst te planten bomen. Deze procedure ziet enkel op de bouw van de woning volgens ingediende tekening en de afwijking van het bestemmingsplan om de functie wonen mogelijk te maken op deze plek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

7. Het toestaan van nieuwbouw in buitengebied is niet noodzakelijk en disproportioneel. Een individuele woning had ook binnen bestaand bebouwd gebied en binnen het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

Reactie

Gesteld wordt dat het toestaan van de bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied disproportioneel is. Nu het om slechts één woning gaat, is de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt. Er vindt wel degelijk een belangenafweging plaats, indien afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is om een bouwplan te verwezenlijken. Wanneer de gevolgen voor de woonomgeving echter zeer beperkt zijn en het er naar uitziet dat in de toekomst veel meer woningbouw zal plaatsvinden in het landelijk gebied rondom Beinsdorp, zijn er weinig argumenten om niet mee te werken aan de afwijking van het bestemmingsplan. Voor de gemeente was er geen aanleiding gelet op de beperkte gevolgen om te eisen dat het bouwplan zou worden aangepast of om toestemming te weigeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

8. Het is niet duidelijk waarom de gemeente voor het onderhavige gebied voor deregulering van regels voor welstand heeft gekozen.

Reactie

In de welstandsnota van de gemeente Haarlemmermeer wordt het volgende vermeld:

"Er zijn locaties binnen de gemeente Haarlemmermeer waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen een welstandsvrij gebied vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat de burger zelf het uiterlijk, architectuurstijl en de kleur kan bepalen".

Waar wel en waar geen welstandtoezicht

"De keuze is gemaakt om vooral op welstand te toetsen in gebieden die deel uitmaken van het raamwerk, deze zijn immers karakteristiek voor de gemeente Haarlemmermeer.

Samengevat zou het welstandsbeleid voor de polder als geheel dan betrekking hebben op:

– het ruimtelijk raamwerk voor de Haarlemmermeer: de lange lijnen door de polder, zoals de polderwegen en de Hoofdvaart

– de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van woonwijken, bedrijventerreinen en luchthaven, zoals de randen langs de polderwegen en andere wegen".

Wanneer het gebied straks verder ontwikkeld zal worden geldt het beleid dat nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

Voor de bouw van deze ene woning heeft terecht geen welstandstoetsing plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

9. Na raadpleging van een archeoloog kan niet worden uitgesloten dat binnen het plangebied aardkundig waardevol gebied ligt. Aan het Leidsche Meer, aan de monding van de Hillegommerbeek zou best het een en ander in de bodem kunnen zitten.

Reactie

In afbeelding 44 van de ruimtelijke onderbouwing is de archeologische beleidskaart Haarlemmermeer opgenomen. Daarbij staat vermeld in welke gevallen een archeologisch onderzoek is vereist. Voor onderhavige locatie zou dat bij een omvang van 10.000 m² en groter zijn. Daarvan is bij dit bouwplan voor slechts één woning geen sprake. Daarbij wordt opgemerkt dat in 2008 bij de aanleg van de waterberging achter Graanhuis 14 tot 3 meter diep is gegraven omdat de hoofdwaterleiding in de bodem van de waterberging is gelegen. Dit is slechts 10 meter van de bouwkaavel voor onderhavig plan verwijderd. Daarbij zijn geen archeologisch waardevolle vondsten gedaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

10. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna die op het perceel verblijft, zodat het besluit in strijd is met een evenredige belangenafweging of onvoldoende gemotiveerd.

Reactie

Het plangebied is in gebruik als akkerland en wordt ook als zodanig bewerkt. Er is dan ook geen reden om te verwachten dat beschermde soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet) op deze locatie voorkomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

11. Het vrije uitzicht op de achter gelegen weilanden wordt door de nieuw te bouwen woning beperkt. Er is geen sprake van een evenredige belangenafweging. De vergunning zou moeten worden geweigerd, omdat de nieuwe woning niet voor de oude woning van aanvrager komt.

Reactie

Omwonenden hebben geen recht op vrij uitzicht. Zoals onder ad 6 uiteengezet wordt hun zicht beperkt aangetast. Wanneer omwonenden schade ondervinden als gevolg van of in verband staande met de ontwikkeling en realisering van het bouwplan op basis van de verleende omgevingsvergunning is aanvrager van het bouwplan verantwoordelijk voor planschadevergoeding. Van een onevenredige belangenafweging is geen sprake, mede gelet op het feit dat woningbouw in de toekomst op deze agrarische grond is voorzien zoals onder ad 2 is uiteengezet.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

12. Ten onrechte heeft geen Mer beoordeling plaatsgevonden. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij Besluit mer onafhankelijk van de vraag of de omvang van het project al dan niet onder de drempelwaarde blijft. Een aanmeldnotitie en besluit hierover ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.

Reactie

Anders dan wordt gesteld is een Mer beoordeling niet zonder meer nodig voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer. In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld dat geen mer beoordeling is vereist voor de activiteit genoemd in onderdeel 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer, omdat bij categorie D.11.2, kolom 2, sprake is van drempelwaarden. De conclusie dat geen mer-beoordeling is vereist is juist, ongeacht de drempelwaarden. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:694) moet eerst beoordeeld worden of er sprake is van een ontwikkeling die als een stedelijke ontwikkeling kan worden gekwalificeerd. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling een rol. Pas als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moeten de te verwachten gevolgen voor het milieu in kaart worden gebracht.

Onderhavig bouwplan ziet op de toevoeging van slechts één woning aan de grens van bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard en omvang van de uitbreiding, kan niet geoordeeld worden dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een aanmeldingsnotitie is dan ook terecht niet gemaakt.

Conclusie

Gelet op alle betrokken belangen zijn wij van mening dat de belangen van de aanvrager bij het realiseren van de woning dienen te prevaleren boven de in de zienswijzen gestelde belangen. Naar ons oordeel bestaat er geen aanleiding om af te zien van het voornemen tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

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 perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' (vastgesteld op 4 juli 2013) met de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn agrarische activiteiten, met bijbehorende bedrijfswoning mogelijk. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het realiseren van een burgerwoning is in strijd met deze bestemming. De burgerwoning is voorts geprojecteerd op grond zonder bouwvlak.

Het project is in strijd met artikel 3.1, lid b en artikel 3.2.1, lid a van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

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.

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.

Conclusie

Het ingediende bodemonderzoeksrapport is akkoord mits de voorwaarden in acht worden genomen onder "**E. Bijlagen**" (Nadere aanwijzingen/ informatie).

Welstand

Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is gelegen in een gebied dat door de gemeenteraad is aangewezen als een welstandsvrij gebied.

Bouwbesluit 2012

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

- Woonfunctie

De Verklaring energievoorziening ("Verklaring zonnepanelen"), gedagtekend 20 januari 2016, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit, t.a.v. de beschikbaarheid van zonnepanelen gelegen op het naastliggend bedrijfsgebouw komen bij ingebruikname van de nieuwe woning hieraan geheel ten dienste.

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, lid b en artikel 3.2.1, lid a van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden'. Op het perceel is een burgerwoning niet toegestaan en mogen gebouwen niet buiten een bouwvlak worden gebouwd.

Afwijken bestemmingsplan

Het is mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan 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 (ruimtelijke onderbouwing, februari 2018, projectnummer 2017604).

Wij besluiten af te wijken van artikel 3.1, lid b en artikel 3.2.1, lid a van het bestemmingsplan. Op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

Ruimtelijk Advies

De aanvraag betreft de bouw van een woning in een laag met een kap aan de Vennepeweg naast 564 te Beinsdorp (type woning lage gootlijn). Qua opzet is er met de toevoeging van de woning op het agrarisch perceel sprake van een voor de polder typische ruimtelijke en historisch verantwoorde opbouw. Agrarische percelen komen van oudsher voor in de zgn. 2e bebouwingslijn achter dorpslinten op de dijken of polderwegen. Dat is hier ook het geval.

Omdat er geen sprake is van een grootschalige structurele uitbreiding of onderbreking van de dorpsrand zelf, maar één woning buiten het feitelijke dorp, wordt de ruimtelijke karakteristiek van de plek geen geweld aangedaan. De voorgestelde bouwvorm heeft een kleinschalige uitstraling, waarbij de verplichte kap een aansluiting bij het landelijke beeld ondersteunt.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de provinciale Structuurvisie ligt de bouwlocatie buiten bestaand bebouwd gebied; De locatie valt echter ook in transformatiegebied - meervoudig, waar in de toekomst nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het perceel is gesitueerd op gronden waarop het luchthavenindelingbesluit van toepassing is maar het gevraagde is geprojecteerd op een locatie waar geen beperkingen gelden voor nieuwe woningen.

Hogere waardebesluit

Uit berekeningen blijkt dat het geluidsniveau de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt en dat er geen verdere Hogere Waarde procedure nodig is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De aanvraag omgevingsvergunning is in 2015 ingediend. Op 23 april 2018 is de (gewijzigde) PRV 2018 vastgesteld, welke op 1 mei 2018 in werking is getreden. Op grond van art. 46a (overgangsrecht) geldt voor een aanvraag omgevingsvergunning die voor 1 mei 2018 is ingediend de Verordening die gold voor 1 mei 2018. Op 12 december 2016 is de (gewijzigde) PRV 2017 vastgesteld, welke op 1 maart 2017 in werking is getreden. Op grond van art. 46a (overgangsrecht) geldt voor een aanvraag omgevingsvergunning die voor 1 maart 2017 is ingediend de Verordening die gold voor 1 maart 2017.

In de PRV die ten tijde van de aanvraag gold lag het perceel op gronden met de aanduiding "transformatiegebied meervoudig". Woningbouw is daarmee in overeenstemming. Het project is in overeenstemming met de PRV. Wij verwijzen naar hetgeen hieromtrent wordt gesteld in de ruimtelijke onderbouwing (meer in het bijzonder onder 4.2.2). Het project voldoet ook aan artikel 33 PRV. Het project betreft 'een enkele woning waarbij gebruik wordt gemaakt van zonnepanelen (43 m² PV-cellen) welke op het naastgelegen, aanwezige bedrijfsgebouw zijn aangebracht en geheel ter dienste staan van de elektriciteitsconsumptie van de op te richten woning is. Verwezen zij naar de hierboven reeds vermelde Verklaring energievoorziening ("Verklaring zonnepanelen") van 20 januari 2016.

Externe Veiligheid

Nabij Venneperweg 564 zijn geen inrichtingen gevestigd, die op grond van het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” een risico zijn voor de bouw van een woning en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit.

Het project is op dat aspect ook niet in strijd met de in het Luchthavenverkeerbesluit vastgelegde regels die in beginsel buiten veiligheidszones van Schiphol externe veiligheidsrisico's uitsluiten. De locatie ligt ten opzichte van het banenstelsel buiten de 10-6 veiligheidscontour. In de gemeente Haarlemmermeer zijn wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan: dat verbod geldt ook voor de Venneperweg. Het terrein ligt ook niet in de invloedssfeer van een aardgashoofdtransportleiding.

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.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Omdat er sprake is van oppervlakteverharding van minder dan 500 m² zijn in deze geen compenserende maatregelen nodig. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het openbaar riool. Verwezen zij naar het schrijven van het Hoogheemraadschap van Rijnland van 6 oktober 2015 en paragraaf 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing.

Planschade (verklaring)

De planschade is verzekerd door ondertekening van deze verklaring op 11 januari 2016 door de aanvrager. Deze verklaring maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verkeer/parkeren

Voor parkeren is op eigen terrein voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar en toename van verkeer is dermate beperkt dat dit geen belemmering is voor de bouw van een woning.

Flora en Fauna

Omdat het gaat om een perceel grond wat tot op dit moment landbouwkundig geëxploiteerd wordt, zijn er geen soorten te verwachten, waarvoor beschermende maatregelen nodig zijn.

Archeologie

De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland niet aangeduid als “historische geografische lijn van cultuurhistorische waarde”. Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is de bouw van een woning aan de Venneperweg achter 564 niet bezwaarlijk.

Gemeentelijk beleid

Het project betreft een kleinschalige ontwikkeling – te weten een enkele woning - hetgeen wij passend achten binnen het gemeentelijk beleid. Verwezen zij naar hetgeen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing onder 4.3.

Belangen omwonenden

Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen bij het nemen van een besluit tot verlenen van een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan geen rol spelen, behalve voor zover het evidente privaatrechtelijke belemmeringen zijn. Op basis van de voorgestelde locatie van de nieuwe woning is geen sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Wel dient bij de belangenafweging het belang van uitzicht te worden betrokken. Wij merken dienaangaande op dat de positionering van het project zo is, dat bestaande zichtlijnen vanaf de Hillegommerdijk en de Vennepeweg niet worden geblokkeerd en dat de aantasting van het uitzicht van de omliggende woningen beperkt blijft.

De omliggende woningen grenzen niet direct aan het bouwplan – er bevinden zich nog een strook grond en een weg tussen de omliggende woningen en het bouwplan – en zijn gelegen op geruime afstand van het bouwplan. Daarbij is in de huidige situatie veelal geen sprake van vrij uitzicht, gelet op de reeds in de tuinen van de omliggende woningen aanwezige gebouwen of bouwwerken, erfafscheidingen en groen (bomen, begroeiing). Wij verwijzen naar hetgeen hieromtrent verder wordt gesteld in de hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Ook overigens zien wij niet dat het project – een enkele woning - het woongenot van omwonenden onevenredig aantast dan wel dat zij onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van bovenstaande overwegingen, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling gegeven voor de bouw van de vrijstaande woning bestaande uit een laag met kap (type woning lage gootlijn) op het adres Vennepeweg naast 564 te Beinsdorp.

De ruimtelijke onderbouwing (februari 2018) maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

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 (2010.0037928) van 21 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp vvgb) afgegeven (Raadsbesluit 2018.0032597). Op 14 februari 2019 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgegeven (Raadsbesluit 2018.0081919). Deze verklaringen van geen bedenkingen maken onderdeel uit van dit besluit.

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 met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

1. binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling moeten worden overgelegd en zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag alvorens hieraan uitvoering mag worden gegeven:
 - 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 (artikel 2.7, lid 1 sub a Regeling Omgevingsrecht);
2. de berekeningen (productcertificaten/attesten) van de RC-waarden van de thermische buitenschil op basis van de te gebruiken isolatiematerialen conform de overgelegde en goedgekeurde EPC berekening (artikel 2.7, lid 3 Regeling Omgevingsrecht);
3. de berekeningen van de capaciteit van de toe te passen ventilatie toe- en afvoervoorzieningen (artikel 2.7, lid 3 Regeling Omgevingsrecht);
4. gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de toe te passen installaties voor de woning (artikel 2.7, lid 1, sub b Regeling Omgevingsrecht).

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

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

voor deze,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/toon/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>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- 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;
- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen/ informatie.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

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.

Naar aanleiding van deze omgevingsvergunning zal er een toezichtzaak worden opgestart. Mededelingen met betrekking tot de uitvoering kunt u mailen naar de verantwoordelijke toezichthouder.

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

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

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.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.

Wet bodembescherming

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied telefoonnummer 023 – 567 8899.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor het onttrekken van grondwater is een melding en/of watervergunning vereist. Werken binnen de beschermingszone van oppervlaktewater dient eveneens gemeld te worden. Zie hiervoor de website van Rijnland www.rijnland.net via de link:
<http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>