

Dhr. C. Monster
Graanhuis 12
2144 KX Beinsdorp

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: omgevingsvergunning, bouw van een woning

Geachte heer Monster,

Op 10 november 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een woning, op het adres Venneperweg 562 te Beinsdorp. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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. 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.

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 niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Midden". De bouwlocatie is ingevolge dit bestemmingsplan bestemd als

Contactpersoon

Rinse van den Ouweelen

Contactgegevens

0235674263

Kenmerk

161472

Datum

18 juli 2016

"Agrarisch". Binnen deze bestemming zijn slechts agrarische activiteiten met bijhorende bedrijfswoning mogelijk. De aanvraag, die voorziet in de bouw van een zogenaamde burgerwoning, is in strijd met het voorgeschreven gebruik en bijbehorende bebouwingsvoorschriften;

- het bouwplan is gelegen in een gebied dat als welstandsvrij is aangewezen. Derhalve hoeft de aanvraag niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand en is geen advies van de welstandscommissie benodigd;
- aannemelijk is gemaakt dat, met inachtneming van de gestelde voorwaarden, voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

In dit kader heeft aanvrager op 20 januari 2016 een verklaring overhandigd ten aanzien van de beschikbaarheid van zonnepanelen, gelegen op naastliggend bedrijfsgebouw, die bij ingebruikname van de woning, geheel ten dienste komen te staan van de nieuw te bouwen woning. Deze verklaring maakt onderdeel uit van de beschikking;

- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- er een weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder sub c Wabo;
- 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";

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 "Buitengebied Midden". De bouwlocatie is ingevolge dit bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch". Binnen deze bestemming zijn slechts agrarische activiteiten, met bijhorende bedrijfswoning mogelijk. De aanvraag, die voorziet in de bouw van een zogenaamde burgerwoning, is in strijd met het voorgeschreven gebruik en bijbehorende bebouwingsvoorschriften;
- het bestemmingsplan zelf, ter realisatie van het bouwplan, geen mogelijkheden biedt om van de voorschriften van bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1 Wabo af te wijken;
- het bouwplan ook niet aan te merken is als een geval als genoemd in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo juncto 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 Wabo;
- een omgevingsvergunning voor deze afwijkingscategorie 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;
- 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;
- bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd;
- het bouwplan voorzien is van een positief advies van de waterbeheerder. Omdat sprake is van een oppervlakteverharding van minder dan 500 m², zijn in deze geen compenserende maatregelen nodig. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het openbare riool;

- het kostenverhaal voor deze aanvraag verzekerd is door het sluiten van een overeenkomst, welke op 11 januari 2016 is ontvangen. Deze verklaring maakt onderdeel uit van de beschikking;
- op grond van de positieve stedenbouwkundige beoordeling van het plan door gemeente Haarlemmermeer d.d. 27 juni 2014 en 4 januari 2016, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied van mening is dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is. De goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden;

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

- SKR Rechtsbijstand, namens de heer J.C. Koomen, Hillegommerdijk 318 Beinsdorp;
- Achmea Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Engel, Graanhuis 14 Beinsdorp;
- R.D. Rohde, Graanhuis 4 Beinsdorp.

Samengevat betreft het de navolgende zienswijzen.

Er zou in het algemeen geen sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing aangezien:

1. het gaat om een locatie buiten de lintbebouwing van het dorp en het gekozen stedenbouwkundig ontwerpconcept als solitaire woning los van de dorpsrand doet, mede gelet op het bouwvolume, de ruimtelijke karakteristiek geweld aan;
2. er sprake zou zijn van een grootschalige uitbreiding in het gebied van Haarlemmermeer West waardoor er in dit stadium niet meegewerkt zou kunnen worden aan de aanvraag;
3. de zichtlijnen zouden worden geblokkeerd, er is een wijziging van uit(zicht);
4. het bouwvlak kan beter worden verschoven (locatie keuze);
5. er wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een extra vloerlaag in de kap;
6. eerder is een (bijna) gelijkloidend plan afgewezen op deze locatie;
7. onduidelijk is waarom het bouwplan voldoet aan artikel 15 van de ruimtelijke verordening van de provincie;
8. onduidelijk is waarom de aanvraag valt onder de categorie gevallen waarvoor de gemeenteraad besloten heeft dat geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Bor nodig is;
9. het woongenot wordt aangetast en er is sprake van een waardedaling voor de omliggende woningen.

1) Ruimtelijke karakteristiek

De aanvraag betreft inderdaad een locatie buiten de lintbebouwing van het dorp en het gekozen stedenbouwkundig ontwerpconcept als solitaire woning los van de dorpsrand onderschrijft dat.

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. En in feite is dat hier ook het geval.

Juist 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 stedenbouwkundige onderbouwing maakt reeds deel uit van het oorspronkelijk positief advies van 27 juni 2014 alsmede de onderbouwing van de aanvrager van 29 oktober 2015.

De voorgestelde bouwvorm heeft een kleinschalige uitstraling, waarbij de verplichte kap een aansluiting bij het landelijke beeld ondersteunt.

Opgemerkt wordt dat gerefereerd kan worden naar de vergelijkbare situatie op perceel Hillegommerdijk 359, noordelijke van de Venneperweg.

Daarnaast is de stedenbouwkundige situering ook vergelijkbaar met de naastgelegen woning van de bezwaarmaker op nr 318, die ook geen deel uitmaakt van het dorpslint op de Ringdijk en op een subtiele manier in de overgangszone tussen dorp en agrarisch gebied is geplaatst.

2) Niet meewerken aan grootschalige uitbreiding

Wanneer er sprake zou zijn van grootschalige uitbreiding in het gebied van Haarlemmermeer West zou er in dit stadium niet meegewerkt worden aan de aanvraag. Deze overweging is in het ambtelijk advies van 27 juni 2014 meegenomen.

De impact van 1 enkele woning op een perceel (dat reeds bebouwd is met agrarische bedrijfsbebouwing) op de omringende ontsluiting, groen en waterberging is vrijwel nihil.

Juist omdat hier sprake is van één enkele woning op een relatief groot perceel kan dit in de toekomst een waarborg vormen tegen het samensmelten van toekomstige grootschalige nieuwbouw met de feitelijke dorpsrand.

3) Zicht(-lijnen) en privacy

De positionering van de woning is zo bepaald dat de bestaande zichtlijnen vanaf de Hillegommerdijk en de Venneperweg niet geblokkeerd worden én dat de aantasting van het uitzicht vanuit de omliggende woningen beperkt blijft. De woning zal deels wel zichtbaar zijn vanaf de Hillegommerdijk en de Venneperweg, maar de zichtlijnen zullen geenszins geblokkeerd worden.

De zichtbaarheid vanuit de omgeving wordt bepaald door zichtlijnen vanaf de IJtocht, ten oosten van het dorp. De afstand tot de locatie bedraagt ca. 600 meter. Voor zover er met de zienswijzen bedoeld is dat de wijziging van het uitzicht van omwonenden aan vergunningverlening in de weg zou moeten staan, overwegen wij dat er geen sprake is van een zodanig ernstige verslechtering van het uitzicht dat daarmee in het besluit rekening gehouden dient te worden.

4) Verschuiving bouwvlak

Het toestaan van één enkele woning op een agrarisch perceel van 2 ha. Is niet buitenproportioneel. De 3 voorgestelde alternatieve bouwlocaties worden uit stedenbouwkundig oogpunt afgewezen.

De huidige plek onderbouwt de solitaire uitstraling van de woning buiten de dorpsrand, waarbij zorgvuldig is gekeken naar uitzicht en afstanden tot aan de naastgelegen woningen. De aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing schetsmatig aangegeven hoe de inpassing t.o.v. de burens is voorgesteld en uitgewerkt.

5) Vloerlaag in de kap

In samenspraak met de aanvrager zijn verschillende posities van de gewenste woning op het perceel onderzocht op de uitstraling naar de omgeving. Er is getracht de stedenbouwkundige inpassing zo zorgvuldig mogelijk tot stand te brengen. Het verplicht voorschrijven van een kap op de woning maakt hier deel van uit.

6) Gelijkluidend plan eerder afgewezen

Het is juist dat er eerder een aanvraag voor deze locatie is afgewezen. Het betrof echter een aanvraag voor een bedrijfswoning. Die aanvraag is destijds afgewezen naar aanleiding van een advies van de agrarische adviescommissie. De onderliggende aanvraag betreft een burgerwoning, waarmee de gemeente in 2014 reeds schriftelijk mee heeft ingestemd.

7) Artikel 15 van de ruimtelijke verordening van de provincie

Het plangebied ligt in het transformatiegebied meervoudig. Volgens artikel 13 lid 3 onder c is in dit geval nieuwe woningbouw toegestaan. In lid 2 staat dat voldaan moet worden aan artikel 15, maar in lid 3 staat dat je in afwijking van lid 1 en 2 de nieuwe woning mag bouwen. In dit geval hoeft daarom niet voldaan te worden aan artikel 15 want de voorwaarden uit lid 1 en 2 gelden niet. Zie tevens voorgaande punten.

8) Geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 Bor nodig

Het plan valt onder besluitpunt 1. A van het raadsvoorstel tot vaststellen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen. Het gaat om een concreet bouwplan dat voorziet in de uitbreiding van een bestaande functie.

9) Verslechtering woongenot en waardedaling

Er is naar ons oordeel geen sprake van een dermate ernstige verslechtering van het woongenot van omliggende woningen dat daarmee in de besluitvorming rekening gehouden dient te worden. Voor zover het dit besluit zal leiden tot planschade staat de weg voor een planschade verzoek open.

Er zijn GEEN wijzigingen in dit besluit aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen.

Inwerkingtreding besluit

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

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 (anders dan de constructie op hoofdlijnen);
- de berekeningen van de rc waarden van de thermische buitenschil op basis van de te gebruiken isolatiematerialen;
- de berekeningen van de capaciteit van de ventilatie toe- en afvoer;
- gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de toegepaste installaties.

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

Hoogachtend,

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

voor deze,

De heer M.H. Dusseldorp
Teammanager Vergunningverlening a.i.
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <http://www.odnzkg.nl/contact/digitale-werkwijze/>

Bijlagen

- aanvraagformulier
- gewaarmerkte tekeningen
- rapportages

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

VOORSCHRIFTEN

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het bouwen van een woning, op het adres Vennepeweg 562 te Beinsdorp onder zaaknummer 161472 verleend op 18 juli 2016 Beinsdorp.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- 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).
- Via de mail wordt u nader geïnformeerd over de te volgen werkwijze voor de start- en gereedmeldingen.
- 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.
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat de toezichthouder van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld en de ingebruikname van de woning heeft geaccordeerd.
- 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).

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'.
- 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. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht.
- Als er monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen aanwezig zijn op de bouw/slooplocatie moet u rekening houden met de bescherming van deze bomen. Daarbij moet u denken aan maatregelen tegen het verdichten of afgraven van de grond bij de wortels, het afschermen van de stam en/of kroon van de boom. Indien u monumentale bomen, waardevolle toekomstbomen of gemeentelijke bomen beschadigt zullen wij de herstelkosten op u verhalen.