



E.N. de Boer
Spieringweg 1212
2136LR Zwaanshoek

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster Veiligheid
Contactpersoon Team Vergunningen
Telefoon 0900 1852
Uw brief 8 juni 2017
Bijlage(n) Diversen
Zaaknummer 2416116
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hoofddorp

Geachte mevrouw De Boer,

Op 8 juni 2017 hebben wij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, op de locatie Spieringweg 1212 te Zwaanshoek. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2416116. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen of een advies over het ontwerpbesluit uitbrengen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, op de locatie Spieringweg 1212 te Zwaanshoek.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2416116.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en voorschriften deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 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 zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

2416116

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 8 juni 2017 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Naar aanleiding hiervan hebben wij 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:

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' met de bestemming 'Agrarisch – Paardenfokkerij';
- 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 Wabo;
- 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;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, gezien onderstaande ruimtelijke afweging;
- de gewenste activiteit niet valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- op 22 februari 2018 de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor dit project heeft afgegeven;
- de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bijlage deel uitmaakt van dit besluit;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro niet van toepassing op deze aanvraag;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Ruimtelijke afweging

Inhoud aanvraag

De aanvraag betreft een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfswoning aan de Spieringweg 1212 te Zwaanshoek als 'plattelandswoning'.

De eigenaren hebben geen binding met de agrarische paardenfokkerij op Spieringweg 1218.

Bestemmingsplantoets

Spieringweg 1212 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden' bestemd tot 'Agrarisch -Paardenfokkerij'. Daarnaast ligt het perceel in een zone met een gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – Lib' en heeft het een aanduiding 'twee bedrijfswoningen toegestaan'.

Daartoe bestemde gronden zijn voor volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak gericht op het bedrijfsmatig fokken en opfokken van paarden, daaronder mede begrepen het africhten en trainen van paarden.

Het gebruik van de gronden voor Wonen is in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften.

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel is gesitueerd op gronden waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit beperkingen gelden ten aanzien van bouwhoogte, maar het gevraagde is hiermee niet in strijd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het perceel ligt op basis van de kaart behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) buiten de 20 Ke-zone van de luchthaven Schiphol. De aanvraag is niet in strijd met de regels die de verordening stelt voor dit gebied, omdat er geen woningen bijkomen: het gaat slechts om wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als 'plattelandswoning'.

Bodem

Het gaat niet om nieuwbouw, maar om een functiewijziging en daarom is geen bodemonderzoek of een verklaring over de geschiktheid van de bodem nodig.

Cultuurhistorie en archeologie

De Spieringweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland niet aangeduid als 'historische geografische lijn van cultuurhistorische waarde'. Uit oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is de functiewijziging niet bezwaarlijk.

Externe veiligheid

Nabij Spieringweg 1212 - 1704 zijn geen inrichtingen gevestigd, die op grond van het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' een risico zijn voor het project en het bestemmingsplan sluit vestiging van inrichtingen met een extern veiligheidsrisico uit. Het project is ook niet in strijd met het Luchthavenverkeerbesluit: dat sluit externe veiligheidsrisico's buiten veiligheidszones van Schiphol uit. De locatie ligt buiten de 10-6 veiligheidscontour van het banenstelsel. In Haarlemmermeer zijn wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, zodat dit niet op alle wegen is toegestaan: dat verbod geldt ook ter plaatse van Spieringweg 1212.

De locatie ligt niet in de invloedssfeer van een aardgashoofdtransportleiding.

Flora en fauna

Omdat het slechts gaat om een functiewijziging zijn er geen beschermende maatregelen nodig voor flora of fauna.

Geluid

Het gaat bij dit verzoek niet om nieuwe geluidgevoelige bebouwing, zodat er op grond van de wet Geluidhinder geen eisen gesteld kunnen worden qua geluidsbelasting of qua gevelisolatie.

Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit is de regeling NIBM (niet in betekende mate) opgenomen, die inhoudt dat een project doorgang mag vinden als niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De wijziging van functie leidt niet ingrijpende verandering van het aantal verkeersbewegingen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet vereist.

Milieu

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is als richtlijn 30 m¹ genoemd als afstand voor bedrijfsgebouwen tot naburige woningen. Hierbij gaat het echter om een bestaande situatie.

De wet 'plattelandswoningen' biedt echter de mogelijkheid tot wijziging zonder dat dit gevolgen heeft voor het bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde.

Uitvoerbaarheid

De functiewijziging heeft geen gevolgen voor risico's van planschade.

Verkeer en vervoer

Voor parkeren is op eigen terrein voldoende ruimte en omdat het slechts gaat om een functiewijziging is er geen toename van verkeer en is er geen belemmering voor de functiewijziging.

Water

Met de functiewijziging wijzigt er niets qua bebouwing of verharding. Op grond van de watertoets kan daarvoor geen watercompensatie worden geëist.

Overweging

De woning staat in een gebied met gemengde functies. Uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de gebruikswijziging. Vanuit milieuoogpunt is er evenmin een belemmering om de bedrijfswoning om te zetten naar 'plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)'.

Dit houdt in dat de woning bewoond kan worden door personen die geen binding hebben met het bedrijf, maar dat de woning niet beschermd wordt tegen de activiteiten van het (voormalig) bijbehorende bedrijf. In de wet 'Plattelandswoning' zijn als voorwaarden voor een omzetting genoemd dat de inrichting waartoe de bedrijfswoning behoort nog in bedrijf is en dat het moet gaan om een al aanwezige bedrijfswoning. Daarnaast moet er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn met dezelfde voorwaarden als voor een bedrijfswoning. Tenslotte mogen omliggende bedrijven niet in ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Aan die voorwaarden is voldaan.

Terinzagelegging en bekendmaking

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor wordt gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Tussen 16 maart 2018 en 27 april 2018 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het raadsbesluit tot afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan een ieder bij de gemeenteraad zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. het cluster Inkoop en Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

Dit ontwerpbesluit en het raadsbesluit wordt op 15 maart 2018 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij cluster Veiligheid, telefoonnummer 0900 1852 (tussen 09:00 uur en 17:00 uur), e-mailadres: info@haarlemmermeer.nl.

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



L. van Elk

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. het cluster Inkoop en Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

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:
- U heeft een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', voor de activiteit 'bouwen' is landelijk bepaald dat u daar geen vergunning voor nodig heeft. Wel moet al het bouwen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer. U dient er voor zorg te dragen dat u bouwt in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit.
- Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van te voren melden dat een andere persoon het vergunde project zal gaan uitvoeren. Hiervoor hebben wij de volgende gegevens nodig;
 - o Naam en adres van de vergunninghouder;
 - o Nummer van deze omgevingsvergunning;
 - o Naam en adres bedrijf en naam contactpersoon en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden;
 - o Beoogd tijdstip dat de omgevingsvergunning geldt voor bovengenoemd persoon. (artikel 2.25 Wabo en artikel 4.8 Bor).