

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landsmeer:

11 OKT 2016

gelezen de aanvraag van Boonstra- de Joode, wonende Buitenhuislaan 72 te Landsmeer, gedagtekend 15 februari 2016, ingekomen op 15 februari 2016 om vergunning voor het realiseren van een woonhuis met bijgebouw op het perceel plaatselijk bekend Scheepsbouwersweg 13a te Landsmeer en kadastraal bekend als gemeente Landsmeer, sectie O, nr. 37;

**overwegende:**

dat de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Het Lint 2015', aangezien;

- Artikel 19, lid 19.2, onder a6, aangeeft dat het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden". Er word een extra woning bijgevoegd op de kavel.
- Artikel 19, lid 19.2, onder a7, aangeeft dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. De goothoogte heeft een maximale hoogte van 3,85 meter.
- Artikel 19, lid 19.2, onder b4, aangeeft dat voor bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw geldt dat, indien de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken meer dan 3 m is, het dak wordt voorzien van een schuin dak, waarbij de dakvoet niet hoger dan 3 m mag zijn, de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:  
maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;  
De goothoogte van het bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3,3 meter.

dat de mogelijkheid aanwezig is om omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

dat besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en is beoordeeld voor;

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo;

dat de aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht;

dat het ontwerpbesluit overeenkomstig artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 8 juni 2016 tot en met 19 juli 2016;

dat gedurende deze periode schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen naar voren zijn gebracht door:

- a. R. Nielke, Scheepsbouwersweg 13 te Landsmeer;

overwegende dat de naar voren gebracht zienswijzen zakelijk weergegeven gericht zijn op het volgende:

- a. Het plan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan. Op het perceel mag geen hoofdgebouw worden gebouwd omdat het aantal dan het bestaande aantal overschrijdt.

- b. Het plan zal aan het doel van het bestemmingsplan voorbij gaan. Een bestemmingsplan wordt voor lange tijd vastgelegd zodat de burger weet waar hij aan toe is. Met het planvoornemen wordt in korte tijd dit bestemmingsplan herzien.
- c. De realisatie van de woning zorgt voor een aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast zal er sprake van een aanzienlijke intensivering van het gebruik en een aantasting van zijn privacy. Het uitzicht in zuidelijke richting zal worden belemmerd.
- d. De ontsluiting van het perceel zal plaats gaan vinden via het perceel Zuideinde 110. De voorste voorgevel dient dan ook aan deze zijde te worden geprojecteerd. Hieraan is niet voldaan.
- e. In het nabijgelegen bedrijventerrein is bedrijvigheid in de milieucategorie 3.1 juridisch planologisch toegestaan. In de ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met de aanwezige duikschool op het bedrijventerrein, die in milieucategorie 2 valt. De nieuw te bouwen woning bevindt zich op een afstand korter dan 50 m, de te hanteren grootste richtafstand bij categorie 3.1. Hiermee kan een optimaal (toekomstig) bedrijfsklimaat en het woonklimaat van de aanvrager niet worden gegarandeerd.
- f. De bouw van een woning is geen stedelijke ontwikkeling maar de behoefte naar de woning dient wel onderbouwd te worden waarbij rekening wordt gehouden met bestaande bouwlocaties. Het voorgaande onvoldoende onderbouwd.
- g. Het perceel valt binnen de invloedssfeer van de A10, de Scheepsbouwersweg en het Zuideinde. De maximale geluidgrenswaarde wordt hiermee fors overschreden. Heeft er een beoordeling van deze waarden door de gemeente ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden.
- h. Er heeft onvolledig onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit. Ten behoeve van de luchtkwaliteit had ook onderzocht moeten worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat aan de zijde van de toekomstige bewoners.

dat over de naar voren gebrachte zienswijzen de volgende overwegingen worden gemaakt:

- ad a. Het plan is inderdaad in strijd met het bestemmingplan, daarom vindt er een nieuwe beoordeling plaats.
- ad b. Het planvoornemen was ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Het Lint 2015' nog niet voldoende concreet om op de juiste wijze te kunnen worden beoordeeld en opgenomen te kunnen worden in dat plan. Alle aspecten zijn nu wel beoordeeld en meegewogen in een nieuw besluit. Dit wordt in paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing voldoende getoetst.
- ad c. Er is inderdaad, zoals genoemd door de indiener, sprake van intensivering door de toevoeging van een extra woning. De afstand tussen de beoogde woning en de bestaande woning van indiener bedraagt ruim 15 meter. In het lint is deze afstand niet ongebruikelijk. Het toevoegen van een extra woning wordt daarom door de gemeente niet als onevenredig belastend beoordeeld in het kader van de intensivering van het gebruik en de aantasting van de privacy. Ter plaatse van het plangebied is geen doorkijk op het landschap zuidelijk van de woning mogelijk door de aanwezigheid van bestaande beplanting. Ter zijde wordt overigens opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat (Afdeling Bestuursrecht Raad van State, 12 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4088). In het voorliggende geval is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoner aan de Scheepsbouwersweg 13 te Landsmeer.
- ad d. Zoals opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan 'Het Lint 2015' dient de voorgevel van een hoofdgebouw op afstand van ten minste 5 m en ten hoogste 15 meter vanaf de voorste bestemmingsgrens te worden gebouwd (dan wel: de bestaande afstand indien deze meer of minder bedraagt en indien de bestaande afstand meer dan 15 meter is, mag de voorgevel van een hoofdgebouw ook gebouwd worden tussen de bestaande afstand en 5 meter vanaf de voorste bestemmingsgrens). In de juridische toelichting van dat bestemmingsplan is



aangegeven hoe de gemeente hiermee om gaat. In de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangesloten.

Zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij het voornemen, vindt de hoofdontsluiting van de woning plaats aan de Scheepsbouwersweg (via een gedeelde oprit met de woning aan het Zuideinde 110). De voorste bestemmingsgrens ligt dan ook aan de Scheepsbouwers-weg. De positionering van de voorste voorgevel aan de Scheepsbouwersweg is dan ook correct. De gedeelde oprit is in de systematiek van het bestemmingsplan aan de zijkant van de geprojecteerde woning gelegen, zodat aan deze zijde geen sprake is van een voorgevel.

- ad e. Op het bedrijventerrein geldt inderdaad een maximale mogelijke milieucategorie van 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt. De grens van het projectgebied waar de woning is geprojecteerd bevindt zich op meer dan 30 meter vanaf de bestemming Bedrijventerrein en de woning zelf zal op ruim 45 meter afstand van de bestemming Bedrijventerrein worden gebouwd. Gelet op de feitelijke situatie mag ervan uit worden gegaan dat er geen overlast van de duikschool behoeft te worden verwacht, zodat een kortere afstand in dit geval toelaatbaar kan worden geacht. In de VNG-publicatie gaat het om richtafstanden. Ook in geval een ander bedrijf zou worden gevestigd wordt gezien de huidige situatie, waarin er reeds sprake is van aanwezige woonbebouwing (onder andere op het perceel van de indiener), deze situatie aanvaardbaar geacht. Daarnaast is de aanvrager zich bewust van de situatie ter plekke.
- ad f. In het bestemmingsplan 'Het Lint 2005' waren locaties opgenomen waar de ontwikkeling van woningen mogelijk was middels een wijzigingsbevoegdheid. Enkele van deze locaties zijn inmiddels benut als woningbouwlocatie. Van de overige locaties is de wijzigingsmogelijkheid niet opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Lint 2015'. Deze locaties zijn wel genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan 'Het Lint 2015', met de opmerking dat de gemeente nog steeds positief staat tegenover de ontwikkeling op deze plekken. Dit betekent niet dat er geen andere locaties in aanmerking komen voor ontwikkeling. Ook betekent dit niet, dat deze locaties eerst moeten worden ontwikkeld, voordat andere mogelijkheden worden benut. Deze alternatieve locaties liggen niet in het bereik van de initiatiefnemer. Met deze reden heeft de gemeente een nieuwe afweging gemaakt en staat positief tegenover ontwikkeling van het projectgebied. De behoefte naar de woning is voldoende aangetoond omdat het hier gaat om een particulier initiatief.
- ad g. Voor de overschrijding van de voorkeurswaarde is een hogere waarde aangevraagd. De gemeente is voornemens om deze te verlenen. Het plangebied betreft stedelijk gebied waarin de hogere geluidbelasting aanvaardbaar kan worden geacht. In het onderzoek heeft tevens cumulatie plaatsgevonden van de geluidsbelasting op de woning van de wegen. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting als 'matig' wordt getypeerd. Met het in gang zetten van de procedure heeft de gemeente de aanvaardbaarheid van dit aspect bevestigd.
- ad h. Met een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden getoetst wat de gevolgen zijn van deze verandering op de luchtkwaliteit. In de ruimtelijke onderbouwing heeft deze toetsing plaatsgevonden waarmee voldaan is aan de Wet milieubeheer (Wm).

dat bovenstaande overwegingen tot de conclusie leiden dat de belangen van de aanvrager zwaarder wegen dan die van de indiener van zienswijze. Geconcludeerd wordt dat er geen zwaarwegende gronden naar voren zijn gebracht om het plan te wijzigen of af te wijzen. Het belang van de realisatie van 1 woning wordt dan ook groter geacht dan de belangen van de indiener van zienswijze.

**gezien:**

de verklaring(en) van geen bedenkingen van:

1. Raad van de gemeente Landsmeer met ontvangstdatum 26 mei 2016;

het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Het Lint 2015";

**gelet op:**

- artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in samenhang met artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

**besluiten:**

behoudens rechten van derden omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van onderstaande activiteit(en), conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

onthefving te verlenen conform artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

burgemeester,

secretaris,

Leges: €6.745,-

**Rechtsmiddelenverwijzing**

U hebt de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van toezending daarvan een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de rechtbank te Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- A de naam en het adres van de indiener
- B de dagtekening
- C een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- D de gronden van het beroep

Dit beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Als beroep is ingesteld is indien – gelet op de betrokken belangen – onverwijlde spoed dat vereist het eveneens mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningen rechter van de rechtbank te Haarlem.

Voorwaarde is wel dat u ook beroep hebt ingesteld.

*U kunt het beroep en het verzoek voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij 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.*



## Voorwaarden behorend bij omgevingsvergunning nr: OV2016019

De houder moet ervoor zorg dragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op de eerste aanvraag aan de toezichthouder ter inzage wordt gegeven.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de navolgende voorwaarden:

1. De omgevingsvergunning is alleen getoetst aan het bestemmingsplan
2. De omgevingsvergunning geeft geen toestemming om te bouwen, hiervoor dient een omgevingsvergunning met de activiteit "bouwen" te worden aangevraagd.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning ingevolge het gestelde in artikel 2.33/ 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geheel of gedeeltelijk intrekken:

- indien blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 2.8 Wabo niet tijdig zijn overgelegd (art. 5.19, lid 1, onder a Wabo);
- indien blijkt dat er niet overeenkomstig met de vergunning of ontheffing wordt gehandeld (art. 5.19, lid 1, onder b Wabo);
- indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan een voorschrift of beperking als bedoeld in artikel 2.22 Wabo (art. 5.19, lid 1, onder c Wabo);
- indien blijkt dat de geldende algemene regels niet zijn/ worden nageleefd (art. 5.19, lid 1, onder d Wabo);
- indien het project niet door een overeenkomstig het krachtens artikel 2.25, derde lid, bepaald rechtspersoon/ opvolger wordt uitgevoerd maar door een ander dan degene aan wie de vergunning is verleend (art. 5.19, lid 4, onder a Wabo);
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat voor de toepassing van artikel 3 van die wet in deze wet onder betrokkene mede wordt verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met een vergunninghouder gelijk kan worden gesteld (art. 5.19, lid 4, onder b Wabo).
- indien een verzoek van een vergunninghouder tot gehele of gedeeltelijke intrekking van een omgevingsvergunning met een activiteit die betrekking heeft tot een inrichting of mijnbouwwerk, trekt het bevoegd gezag de omgevingsvergunning slechts geheel of gedeeltelijk in, indien het belang van de bescherming van het milieu zich daartegen niet verzet (art. 5.19, lid 3 Wabo);
- indien binnen zesentwintig weken geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden (art. 2.33, lid 2, onder a Wabo);
- indien de werkzaamheden langer dan zesentwintig weken hebben stilgelegen (art. 2.33, lid 2, onder a Wabo);
- op verzoek van de vergunninghouder (art. 2.33, lid 2, onder b Wabo).