

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

H&M Gieske B.V.
Vijfhuizerdijk 95
2141 BD Vijfhuizen

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
8718263

Datum aanvraag: 17 december 2018

Locatie: IJweg 386 te Boesingheliede

Onderwerp: realiseren van een bed&breakfast voor acht personen

Aanvraagnummer: OLO-4099173

Documentnummer
15567510

Datum
23 december 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 het realiseren van een bed & breakfast voor acht personen op de locatie IJweg 386 te Boesingheliede.

Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

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 loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 17 december 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van H&M Gieske B.V. voor het realiseren van een bed & breakfast voor acht personen op de locatie IJweg 386 te Boesingheliede.

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 17 december 2018 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- De aanvraag is gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- hebben u op 29 januari 2019 in de gelegenheid gesteld om binnen 42 dagen aanvullende gegevens in te dienen. De aanvullende gegevens hebben wij op 12 juli 2019 ontvangen.
- Op 12 maart 2019 en op 27 juni 2019 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), opgeschort tot en met 1 juli 2019.

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 31 oktober 2019 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeenteblad en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.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 bestemmingsplannen 'Buitengebied Noord' (vastgesteld 04-07-2013) en 'Parapluplan parkeren' (vastgesteld 04-10-2018) gelden.

'Parapluplan parkeren'

Het project is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren'.

'Buitengebied Noord'

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension" is tevens een dierenpension toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "prostitutie" is tevens een prostitutiebedrijf toegestaan;

met (de) daarbij behorende:

- e. tuinen;
- f. terreinverhardingen;
- g. erven.

Het project is in strijd met artikel 38, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Het op te richten bijgebouw is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, wegens het overschrijden van de maximale nokhoogte en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

De nokhoogte mag maximaal 5 meter bedragen en wordt overschreden met 0,4 meter.

Wat de maximale oppervlakte betreft, is een bijgebouw toegestaan van 75 m². Aangevraagd wordt een bijgebouw van 150m².

Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m². Aangezien de oppervlakte van het bijgebouw 150 m² bedraagt, is het gebruik in strijd met de regels van het 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.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied, maar er is geen sprake van strijdigheid met het LIB aangezien er geen sprake is van overschrijding van de beperkingen.

Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften 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.

Welstand

Het project is op 20 februari 2019 ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie Haarlemmermeer. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota Haarlemmermeer 2013. De commissie adviseert als volgt:

De aanvraag betreft de bouw van een schuur met daarin vier recreatieappartementen. De bestaande schuur wordt verwijderd. De nieuwe schuur komt op dezelfde plek terug. Het gaat om een schuur in een traditionele vormgeving met een plint van rood genuanceerd metselwerk plint en houten gepotdekselde gevels in een zwarte kleur. Op het dak komen keramische rode pannen. De kozijnen zijn van hout in de kleur wit. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de Logiesfunctie

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)

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen' (artikel 38).

Het project is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat:

- E.** De maximaal toegestane goothoogte van 5m wordt overschreden;
- F.** De maximale oppervlakte van 75m² wordt overschreden;
- G.** De maximale oppervlakte voor aan huis verbonden beroepsuitoefening van 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50m² wordt overschreden.

Het is mogelijk om van artikel 38 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.

Overwegingen

Aangevraagd wordt een bijgebouw van 150m². Naast het nieuwe bijgebouw is op het perceel nog een hooiberg van 81m² aanwezig. Er wordt 345m² aan bebouwing gesloopt. De hooiberg blijft behouden. De bestemming voorziet niet in een saneringsregeling. Omdat de bebouwing wordt teruggebracht van 345 m² naar 150 m² is er sprake van een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen om bed & breakfast toe te staan in woningen binnen de bebouwde kom of op agrarische percelen. Het betreft hier een woning buiten de bebouwde kom.

Voor een bed & breakfast gelden de volgende voorwaarden:

- Per woonbestemming mogen maximaal vier van elkaar gescheiden ruimten met maximaal acht slaapplekken voor de voorziening worden geëxploiteerd;
- De kamers maken deel uit van het hoofdgebouw, aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen,
- Maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen per bouwperceel mag ingericht worden voor de voorziening. Het uiterlijk van de betreffende woning mag niet worden aangetast. Reclame mag een oppervlakte van maximaal 0,5m² bedragen.

Onder bed & breakfast verstaat de gemeente Haarlemmermeer het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de beslotenheid van de woning bij particulieren thuis. Kortdurend is een verblijf van maximaal twee weken.

Hoewel de regels voor een bed & breakfast hier niet van toepassing zijn, wordt hieraan voor de beoordeling of deze functie hier wenselijk is analoog getoetst

Omdat het hier een vrijstaande woning betreft in het buitengebied op een voormalig agrarisch bouwperceel, worden de regels voor bed & breakfast toegepast zoals deze gelden voor een agrarische bestemming. Het voornemen is hiermee gedeeltelijk in overeenstemming.

De strijdigheid betreft het feit dat het hier om een vrijstaand bijgebouw gaat en geen aangebouwd bijgebouw. Planologisch gezien bestaat er geen bezwaar tegen het gebruiken van een vrijstaand bijgebouw voor bed & breakfast. Dit, omdat het recht doet aan de opzet van een boerenerf en op deze wijze worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel optimaal benut.

Verklaring van geen bedenking niet nodig

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is in beginsel 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 3 oktober 2019 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 derhalve niet vereist.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 38, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- a. Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

Energieprestatie

Tekeningen met daarop aangegeven de plaatsing van de zonnepanelen conform berekening en een onderbouwing dat de isolatiewaarden voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Constructie

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde 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. De gegevens en bescheiden dienen uiterlijk 3 weken vóór de start uitvoering van het desbetreffende onderdeel aan ons te worden voorgelegd. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd..

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.odnzkq.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>.

a. **BIJLAGEN**

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

1. 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;
2. Nadere aanwijzingen / informatie.

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:

- vergunning voor het bouwen;
- veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- 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;
- 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

Natuurbescherming

In afgezette knotwilg en de woning met oude schuur zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Bij verwijdering van de boom en/of renovatie van de woning is nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen noodzakelijk.

Voor sloop schuren dient nog melding gedaan te worden. Hierbij dient vooraf met bovengenoemde rekening te worden gehouden.

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.