

Beheer en Meer BV
S Teeuwen
Kruisweg 1479
2142LA Cruquius

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkq.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Geachte heer Teeuwen,

Op 7 oktober 2014 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 het , locatie Oude Kruisweg 36 te Cruquius. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21983. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen
- planologisch strijdig gebruik
- maken van een uitweg

Contactpersoon
Wilfred Kalf

Contactgegevens
023 567 8735

Kenmerk
21983

Datum
12 oktober 2015

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 en/of een verklaring van geen bedenkingen is vereist volgens artikel 2.27 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.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Hieruit is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Per brief van 16 december 2014 hebben wij gevraagd om de ontbrekende gegevens en daarbij aangegeven dat de wettelijke proceduretermijn wordt opgeschort met maximaal 8 weken. Op 12 februari 2015 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen. De proceduretermijn is hierdoor verlengd met 8 weken. Wij hebben 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:

Bouwen

- het op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo verboden is zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen;
- wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' op grond van artikel 2.10, tweede lid tevens aanmerken als aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', omdat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gezien het advies van de Welstandscommissie 10 december 2014;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
 - aannemelijk is gemaakt dat de constructie op hoofdlijnen voldoet;
- de bodem op de planlocatie wordt geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik (horecavoorziening met parkeergelegenheid).
- aannemelijk is gemaakt dat onder voorwaarden voldaan kan worden aan de Bouwbesluit;
- het bouwplan niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Cruquius en heeft daarin de bestemming "bedrijf". Het verzoek past qua functie, qua situering van de bebouwing en qua bouwhoogte niet in de geldende bestemming;
- de Gemeente Haarlemmermeer voornemens is medewerking te verlenen aan de ruimtelijke afwijking, zoals hieronder gemotiveerd;
- er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2:10 Wabo, eerste lid, onder sub a tot en met e en tweede lid;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning voor dit onderdeel verleend kan worden.

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 Cruquius en heeft daarin de bestemming "bedrijf". Het verzoek past qua functie, qua situering van de bebouwing en qua bouwhoogte niet in de geldende bestemming;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om hiervan af te wijken;
- het project geen planologisch kruimelgeval 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;
- 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 de onderstaande punten:

- **Bouwplan;** De huidige bestemming Bedrijf 2 heeft een relatief klein bouwvlak van 400 m² en veel open grond en biedt geen mogelijkheden voor rendabel gebruik. Het perceel kent een verleden van leegstand c.q. braakliggende grond en strijdig gebruik. Op dit moment is sprake van braakliggende grond.

Het bouwplan heeft een voetprint van 14x30 meter. De oppervlakte van ruim 400 m² is niet veel meer het bestemmingsplan aan bebouwing toelaat.

De situering is aan de oostzijde van het perceel, omdat daarmee de invloed op nabijgelegen woningen en andere activiteiten het geringst is. Het geschetste kleinschalig restaurant in één bouwlaag met kap voegt zich goed in de ruimtelijk structuur van de Oude Kruisweg en kan een accentfunctie hebben nabij de kruising Spieringweg/N201.

Gezien de ligging nabij de winkelboulevard Cruquius en nabij recreatiegebieden past dit verzoek binnen het beleid dat bij relevante objecten/locaties een horecaontwikkeling kan worden nagestreefd.

- **Externe veiligheid;** Onderzoek naar de externe veiligheid laat zien dat door de realisatie van het restaurant er weliswaar een toename is van het van het groepsrisico, echter dit blijft 47 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

In samenspraak met en op advies van de veiligheidsregio en de gemeente zijn het terrein en gebouw zo ontworpen dat de impact van een eventuele explosie zo klein mogelijk is.

Het groepsrisico voor deze ontwikkeling is aanvaardbaar. Ondanks de gedeeltelijke ligging binnen 80 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen kan gezien het afgestemde ontwerp medewerking worden verleend.

- **Verkeer;** Als gevolg van de realisatie van het restaurant zullen er 104 auto's per dag extra zijn. Op dit moment zijn er ongeveer 500 autobewegingen per dag. Dit is een relatief beperkt aantal, passend binnen de capaciteit van de Oude Kruisweg en de Spieringweg. In het kader van het Uitvoeringsprogramma 2014 van het Deltaplan Bereikbaarheid zijn vanwege de bereikbaarheid van Cruquius maatregelen genomen om de doorstroming Spieringweg-Kruisweg/N201 te verbeteren.

Gezien het geringe aanbod, de verspreide verkeersbelasting en de afstand van de aansluiting op de Spieringweg tot het kruispunt met de N201, wordt de verkeersafwikkeling door deze ontwikkeling niet verstoord.

- **Parkeren;** Op grond van de parkeernormen zijn 48 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het bouwplan voorziet in 58 parkeerplaatsen. De inrichting en toegang van het parkeerterrein ook in samenhang met bevoorrading voldoen aan een goede toegankelijkheid van het terrein. De toegang voor het fietsparkeren is apart van de autotoegang, wat bijdraagt aan de veiligheid.

- **Geluid;** Akoestisch onderzoek naar geluidhinder vanwege de inrichting op omliggende woningen, wijst uit dat voldaan wordt aan de normen voor de gemiddelde geluidsniveaus en maximale (of piek-) geluidsniveaus. Wettelijk gezien hoeft stemgeluid niet te worden meegerekend. In het kader van een goede ruimtelijk ordening is dit aspect wel brekend. Het onderzoek wijst uit dat ook hiermee de geluidsnormen niet worden overschreden.

- Geur; Nabij de inrichting is een paardenhouderij gevestigd.

In het kader van geurhinder speelt de vraag of hier ruimtelijk gezien sprake is van de bebouwde kom. In dat kader wordt afgewogen dat de locatie naast het uiteinde van het bestaande lint doch het restaurant is gesitueerd op ongeveer 50 meter afstand van de laatste woning van dat lint en naast het toekomstige restaurant weer vrije ruimte ligt.

In een Rapport Geurhinder is de aanvraag beschouwd in relatie tot de geurhinder vanwege het stallen van paarden ten opzichte van gevoelige objecten (waaronder beschouwd ook een restaurant). Uitgangspunt daarbij is dat het restaurant buiten de bebouwde kom ligt, waarbij een normafstand geldt van minimaal 50 meter ter bescherming van een goed woon- en leefklimaat.

De meest dicht bij de paardenhouderij gelegen woning ligt op een afstand van ongeveer 6 meter en beperkt het bedrijf al in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden. Het restaurant op ruim 50 meter afstand en schaadt dus niet de bedrijfsvoering van de paardenhouderij.

Gezien de afstand van ruim 50 meter wordt voldaan aan de normafstand die geldt buiten de bebouwde kom.

Overigens is aannemelijk dat gezien de nabij de paardenstal gelegen woningen waarmee in de bedrijfsvoering van de betreffende manege al rekening moet worden gehouden, ter plaatse van het restaurant sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- Overig; Het perceel ligt buiten veiligheidszones vanwege buisleidingen, vanwege inrichtingen of vanwege vliegverkeer.

De aspecten water, flora en fauna, en bodem kennen geen bijzonderheden en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

- 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;
- het kostenverhaal zoals wettelijk verplicht op basis van de Wro is voor deze aanvraag anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst d.d. 16 februari 2015 tussen gemeente Haarlemmermeer en Beheer & Meer BV;
- gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

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):

- gedetailleerde constructieve berekeningen, tekeningen en rapporten met betrekking tot de sterkte, stabiliteit en uiterste grenstoestand van het bouwwerk;

Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

Terinzagelegging en inwerkingtreding

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.

Tussen 17 juni 2015 en 29 juli 2015 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. Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

...

Op 29 juli 2015 hebben wij een zienswijze ontvangen van dhr. En mevr. Teeuwen, woonachtig Oude Kruisweg 38 2142 EG te Cruquius. De zienswijzen hebben betrekking op de beoogde verkeersaantrekkende werking, de verwachte waarde vermindering van de eigen woning en het perceel, de geluids- en lichthinder en de in- en uitrit. Deze zienswijzen zijn echter op 8 oktober 2015 na overleg en een bij de notaris vastgelegd afspraken document met de aanvrager ingetrokken.

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

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

Hoogachtend,

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

voor deze,

mevrouw A.A. Diamandidis
Teammanager Vergunningverlening
Portefeuille branches A

Dit document is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het hierboven vermelde bevoegde gezag. Dit is vastgelegd in de zogenaamde audit trail van ons digitale zaaksysteem waarin dit document is te identificeren aan de hand van het zaaknummer en het unieke documentnummer. Het voorgaande vormt de digitale handtekening van dit document. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

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 restaurant onder zaaknummer 21983 verleend op 12 oktober 2015 op de locatie Oude Kruisweg 36 te Cruquius.

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).

- Doordat de aanwezige verharding zijn functie verliest bij de bouw van dit plan, zal deze verwijderd moeten worden conform het Besluit Bodemkwaliteit.

- 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.

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat de toezichthouder van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld en deze werkzaamheden zijn goedgekeurd.

- 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).

- 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.

- 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. Meer informatie kunt u vinden op www.rijnland.net en dan bij e-loket. Ook voor het lozen van grondwater geldt in veel gevallen een meldingsplicht.

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.

- 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.