

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (REVISIE)

AMSTERDAM, 16.07.2023

AANTAL PAGINA'S: 9

Project: 080 Woonhuis Akerdijk 116A, Lijnden

INLEIDING

Het voorliggende bouwplan betreft een nieuw te bouwen woning ter vervanging van een bestaande werkplaats (Akerdijk 116A), behorende bij het huis Akerdijk 116 te Lijnden, welke momenteel (illegaal) als woning wordt gebruikt. Op 16 februari 2021 is er voor de bestaande illegale woning een legalisatieverzoek ingediend, welke is afgewezen. In het weigeringsbesluit is een voetnoot opgenomen waarin wordt aangegeven dat er wel mogelijkheden zijn om hier een nieuwe woning te realiseren. Deze woning moet dan wel over voldoende kwaliteit, ruimte en een eigen woonuitstraling beschikken. Parkeren zal op eigen terrein moeten worden opgelost en de buren moeten akkoord gaan. Er wordt geen precedentwerking verwacht voor woningen achter op percelen omdat dit een unieke stedenbouwkundige situatie is.

Op 19 juni 2021 dienen wij voor de realisatie van deze nieuwe woning een conceptaanvraag in. De gemeente beoordeelt de conceptaanvraag op de volgende toetsingskaders:

- handelen in strijd regels ruimtelijke ordening
- redelijke eisen van welstand

In het positieve eindadvies d.d. 9 maart 2022 concludeert de gemeente Haarlemmermeer:

"Het plan is gelegen in het bestemmingsplan "Badhoevedorp – Lijnden oost" en heeft hierin de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat per bouwperceel één woning is toegestaan en dit is een tweede woning op het bouwperceel en hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Deze woning wordt geheel buiten het bouwvlak gebouwd.

Wij zijn echter bereid om medewerking te verlenen omdat de opzet stedenbouwkundig akkoord is. De woning heeft voldoende uitstraling van een zelfstandig volwaardige woning. De woning sluit in schaal en maatvoering aan

op de locatie. Er is duidelijk sprake van een hoofdvolume en een terug liggende aanbouw. De stoep vanaf de ringdijk wordt doorgetrokken tot naar de woning. Het inrichtingsplan is stedenbouwkundig akkoord. Er wordt een voortuin gecreëerd, waardoor kwalitatief een overgang wordt gemaakt naar de openbare ruimte en er is een akkoord van de burelen.

Op deze plek kan met een extra woning worden ingestemd. Een extra woning is inpasbaar omdat het profiel van de straat zich hiervoor leent en er al meerdere woningen aanwezig zijn in dit zijstraatje. Nu is ook aangetoond dat dit op een kwalitatieve manier mogelijk is."

Ook de welstand beoordeelt het concept bouwplan en concludeert:

"De woning bevindt zich in de tweede lijn. Het gaat om een mooi ontwerp. Het hoofdgebouw oogt nog wel gesloten. Het communiceert nog wel te weinig met de openbare ruimte. De commissie vraagt hier nog aandacht voor. De linkerhoek in de voorgevel lijkt een mooi accent te worden. Dit hangt van de uiteindelijke detaillering af. Er wordt gedacht aan zandgrijs gemêleerd steen. De commissie lijkt deze te flets in de context. Ze vraagt in ieder geval om een (foto van een) monster om te kunnen beoordelen.

De commissie adviseert inachtneming van de gemaakte opmerkingen op hoofdlijnen akkoord te gaan en ziet een aanvraag omgevingsvergunning met de detaillering en te gebruiken materialen en kleuren met belangstelling tegemoet."

De officiële aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt twee maanden na het positieve eindadvies ingediend, op 11 mei 2022. De burelen die grenzen aan het perceel van Akerdijk 116A, zijn akkoord met dit bouwplan.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing gaat verder in op de verschillende, bij het bouwplan behorende, ruimtelijke aspecten en ontwerpbeslissingen:

1. RUIMTELIJKE INPASSING

Verdichtingsvisie

Haarlemmermeer zal uitgroeien tot een van de tien grootste gemeenten van Nederland. Om de groei in goede banen te leiden, heeft de gemeente onder meer de "Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040" opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat Haarlemmermeer slim en efficiënt moet groeien en dat verdichting kansen biedt voor een kwaliteitssprong.

Er worden in de Verdichtingsvisie verschillende vormen van verdichting beschreven, zoals compacte laagbouw (voor kleinschalige wijken), middelhoogbouw, menging van verschillende bouwtypen én hoogbouw. De vorm van verdichting is afhankelijk van de plek, de bijhorende ambitie en de gewenste stedelijke vorm. Verdichting is daarmee een instrument en geen doel op zich. Het dient juist de bestaande identiteit te versterken en de beoogde stedelijkheid vorm te geven.

Bij de randvoorwaarden voor verdichting van wijken wordt het volgende vermeld:

- Maatwerk per wijk om de identiteit van de wijk te versterken.
- Verdichting in de wijk draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de wijk.

Het nieuw te bouwen woonhuis Akerdijk 116A staat in een kleinschalige wijk dat conform de Verdichtingsvisie valt in de categorie "Meer samen" (potentiële verdichting: totaal 2000 woningen), waarin bestaande wijken door verdichting kwalitatief beter groen, meer woningdifferentiatie, een betere sociale balans krijgen en kansen worden benut om de bestaande vooraard te verduurzamen.

Het bouwen van een nieuwe, duurzame woning dat aansluit bij de schaal van de wijk, is dus in lijn met de Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040.

Bestemmingsplan

Het betreffende bouwperceel heeft de bestemming 'Wonen', plus een aanduiding 'Bedrijf' voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2. Op het bouwperceel staat een woning uit het jaar 1936 (Akerdijk 116) en ten zuidwesten van dit hoofdgebouw is later een werkplaats gebouwd (Akerdijk 116A). De nieuw te bouwen woning zal deze werkplaats vervangen.

De nieuwe woning past momenteel niet in het bestemmingsplan, omdat conform de bestemmingsregels slechts één woning per perceel is toegestaan. Doel is om twee afzonderlijke percelen te laten ontstaan met ieder één woning. Beide woningen zullen toegankelijk zijn via de bestaande weg, omdat het hier een hoekperceel betreft. Kadastraal is het perceel reeds gesplitst.

Historie en ligging

Aanleiding voor het ontstaan van Lijnden is het Gemaal Lijnden, één van de drie gemalen waarmee de Haarlemmermeer in de negentiende eeuw is drooggelegd. In de nabijheid van dit gemaal is Lijnden ontstaan, langs de Ringvaart van Haarlemmermeerpolder, waar zich voornamelijk polderwerkers en baggeraars vestigden. Vanaf 1930 is Lijnden verder uitgegroeid door de vestiging van immigranten uit de Randstad.

Langs de Akerdijk zijn op deze wijze bescheiden, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen ontstaan, met één of twee bouwlagen en een schuine kap. De lintbebouwing uit de jaren dertig, waar het bestaande dijkhuis Akerdijk 116 onderdeel van uitmaakt, is afwisselend en informeel van karakter, waarbij verschillen optreden in nokrichting, nokhoogte, goothoogte, kleur- en materiaalgebruik.

Vormgeving

Ons ontwerp voor de nieuwe woning Akerdijk 116A sluit aan bij dit informele en kleinschalige karakter van de wijk. Door gebruik te maken van traditionele architectonische kenmerken, zoals een lage goothoogte, bakstenen gevels en een zadeldak, voegt de woning zich op een vanzelfsprekende manier in haar omgeving. De nokhoogte (9 meter) is gelijk aan of lager dan de nok van de naburige woningen en door de lage goothoogte (3 meter) is de invloed op de bezonning van de omgeving zeer beperkt.

Het eigentijdse karakter van het huis valt pas in tweede instantie op, door de vrije compositie van gevelopeningen en de strakke detaillering van de gevel- en dakdetails. Ook de oriëntatie van de woning richting de zij- en achterkant van het

perceel is een zichtbaar en bewust gekozen resultaat van de latere inpassing.

Het door de opdrachtgever gewenste bouwvolume is verdeeld over een hoofdgebouw en een (lager) bijgebouw, beide met zadeldak. Door deze tweedeling kan een hedendaags wooncomfort worden geboden, binnen een ontwerp dat aansluit bij de kleinschaligheid van de omgeving. Hoofd- en bijgebouw vormen ondanks het verschil in schaal een integraal geheel: het eenvormige materiaal- en kleurgebruik draagt bij aan een monolithische uitstraling, en ook intern vormen beide bouwvolumen een eenheid. De open plattegrond, de hoge ruimten en de zorgvuldig gepositioneerde dakramen leveren in het bescheiden woonhuis een verrassend licht en ruimtelijk interieur op.

Wij zijn van mening dat deze nieuwe woning dan ook tot een verbetering van het straatbeeld zal leiden op deze locatie. De huidige werkplaats maakt een onverzorgde indruk en een nieuwe, passende woning zal de identiteit van de wijk - in lijn met de Verdichtingsvisie van de gemeente - alleen maar versterken.

2. BEHOEFTE WONEN

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Dit komt onder andere door de groeiende bevolking, lange bouwprocedures en beperkte bouwgrond. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030.

De Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040 laat tevens zien dat ook de Haarlemmermeer een enorme groeiambitie heeft. Tot 2040 moeten er in de Haarlemmermeer 20.000 woningen bijkomen. Wij zien bij de realisatie van deze nieuwe woning dan ook geen risico op leegstand, zowel op de korte als lange termijn.

3. GELUID

Wonen is een gevoelige functie en moet beschermd worden tegen geluid. Door het verkeer van en naar de woningen kan ook geluidsoverlast ontstaan bij bestaande gevoelige functies. Daarom hebben wij voor deze vergunningsaanvraag een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door Raadgevend ingenieursbureau Metz (zie bijlage: Akoestisch onderzoek, kenmerk 22.016, 9 juli 2022).

Samenvattend komt Raadgevend ingenieursbureau Metz tot de conclusie dat met de ontworpen gevelconstructie wordt voldaan aan de gestelde minimum eisen voor de karakteristieke geluidwering voor een verblijfsgebied, resp. verblijfsruimte. Mits de beglazing, kierafdichting, naadafdichting, dakconstructie en ventilatievoorzieningen worden uitgevoerd zoals in het rapport gespecificeerd. Ook ligt het woonhuis buiten de VNG richtafstand van 30 meter van andere bedrijven. Er is in de directe nabijheid van de nieuwe woning slechts één categorie 3.1 bedrijf aanwezig: Koopman Autoschade. Dit bedrijf ligt op meer dan 30 meter van het woonhuis. (In de brief van de gemeente d.d. 11 mei 2022, inzake de conceptaanvraag, staat onterecht dat deze afstand "maar iets meer dan 25 meter is".)

4. LUCHTKWALITEIT

Via het luchtmeetnet wordt op een aantal locaties in Noord-Holland de luchtkwaliteit doorlopend gemeten. Dit gebeurt in de regio IJmond, in de Haarlemmermeer (Schiphol) en in het Havengebied Amsterdam (Westpoort). GGD Amsterdam voert deze metingen uit. De gemeten stoffen per meetplaats zijn te zien op www.luchtmeetnet.nl. Op deze online kaart is te zien dat de huidige luchtkwaliteit bij het dichtbijzijnde meetpunt (Badhoevedorp-Sloteweg) op 1-1,5 kilometer afstand aanvaardbaar is ("goed" tot "matig") wanneer men kijkt naar zowel stikstofdioxide, stikstofmonoxide, fijn stof, en koolmonoxide.

Door de realisatie van nieuwe woningen kan de hoeveelheid verkeer echter toenemen en als gevolg daarvan de luchtkwaliteit verslechteren. De bouw van de woning Akerdijk 116A zal echter niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of een overschrijding van de grenswaarden, omdat het aantal verkeersbewegingen nauwelijks veranderd ten opzichte van de huidige situatie.

En om te zorgen dat de bestaande luchtkwaliteit geen gezondheidsproblemen veroorzaakt voor de bewoners van de nieuwe woning, moet een minimale afstand tot de Akerdijk (2meter) en tot de S106 (50 meter) worden aangehouden. Dat is bij dit bouwplan ook het geval.

5. VERKEER EN PARKEREN

De realisatie van woningen kan leiden tot extra verkeer. Dit is afhankelijk van de bestaande functies op de locatie. Ook moet er voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen bij de woningen. In het geval van Akerdijk 116A is de nieuwe woning goed bereikbaar omdat het een hoekperceel betreft, en er een weg langs het perceel loopt waarop de bestaande werkplaats ook al was aangesloten.

Het verkeer neemt gerekend met de CROW-kencijfers met circa acht tot negen verplaatsingen toe. Op de Akerdijk rijden ongeveer 3700 motorvoertuigen per etmaal. Volgens de visie Ringdijk moet dit aantal onder de grenswaarde van 4000 motorvoertuigen per etmaal blijven. Het aantal extra verplaatsingen dat deze nieuwe woning veroorzaakt, is dan ook passend en acceptabel.

In de brief met het positieve eindadvies d.d. 9 maart 2022 schrijft de gemeente:

"Er is één parkeerplek gesitueerd op eigen terrein. Dit is onvoldoende. De parkeervraag is 3. Als de nu voor het parkeren gereserveerde ruimte wordt verlengd tot 10 meter dan beschikt de woning over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met een parkeeronderzoek moet worden aangetoond dat er nog 1 extra parkeerplaats beschikbaar is in het openbaar gebied."

Er is echter geen bureau te vinden die voor deze vraag een parkeeronderzoek kan/wil uitvoeren, omdat de onderzoeksvraag te beperkt/onbeduidend is. We besluiten in mei 2022 om toch gewoon een plan in te dienen met twee parkeerplaatsen, omdat dit in deze stedenbouwkundige situatie/ woonwijk meer dan redelijk lijkt. In de directe omgeving zijn er namelijk verschillende mogelijkheden om te parkeren in het

openbaar gebied.

De gemeente wijst dit plan echter af en laat in haar mail d.d. 12 januari 2023 weten dat er toch drie parkeerplaatsen moeten komen op eigen terrein.

In ons aangepaste ontwerp (juli 2023) is er dan ook, op eigen terrein, ruimte voor drie auto's gecreëerd. Hiermee voldoet de inrichting aan de parkeernorm, die altijd naar boven wordt afgerond. Er zijn met de realisatie van deze woning dan ook geen verkeersproblemen te verwachten.

6. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor de woningbouw. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidshinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid). Het nieuw te bouwen woonhuis Akerdijk 116A komt te liggen in een gebied waar licht industriële activiteiten aanwezig zijn, een zogenaamd gemengd gebied.

Uit een inventarisatie ter plaatse blijkt er in de directe nabijheid van de nieuwe woning slechts één categorie 3.1 bedrijf te zijn gesitueerd (Koopman autoschade). Bedrijven met een milieucategorie 3.1 hebben, conform de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering', in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. Het nieuw te bouwen woonhuis Akerdijk 116A ligt buiten deze richtafstand, zodat de kwaliteit van de woon- en leefklimaat als goed kan worden beoordeeld. Aanvullend, nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

7. EXTERNE VEILIGHEID

In de nabije omgeving van de bouwlocatie bevinden zich geen bedrijven met gevaarlijke stoffen, leidingen met gevaarlijke stoffen of spoorwegen. Aanvullend, nader onderzoek naar de gevolgen van externe veiligheidsbronnen wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Ook leidt de bouw van deze woning zelf niet tot nieuwe ruimtelijke beperkingen.

8. NATUUR

Woningbouw kan effect hebben op de instandhouding van de natuur. Daarom hebben we het effect op beschermde soorten en gebieden in beeld laten brengen door natuur-onderzoeker [REDACTED] (zie bijlage: Verkennend natuurwaardenonderzoek, mei 2022).

[REDACTED] komt tot de volgende conclusie: "Op grond van de op 9 mei 2022 waargenomen situatie wordt geconcludeerd dat bij perceel Akerdijk116a Lijnden niet van betekenis is voor wettelijk beschermde planten- en diersoorten."

Naar aanleiding van de daaropvolgende reactie van de gemeente heeft [REDACTED] op 7 juli 2023 nog een aanvullende schriftelijke reactie gegeven, waarin hij nader ingaat op de kritiek dat het onderzoek te summier is, er geen gebruik is gemaakt van bekende verspreiding van soorten in de wijk en er voorbij wordt gegaan aan het feit dat eerdere bouwkundige aanpassingen reeds schadelijk

kunnen zijn geweest.

Wij zijn echter van mening dat dit laatste kritiekpunt niet thuishoort in deze vergunningsprocedure, omdat aanpassingen uitgevoerd in het verleden geen direct verband hebben met deze aanvraag en buiten onze invloedssfeer liggen. Doel van dit project is om de huidige situatie op zoveel aspecten als mogelijk te verbeteren.

Met de aanvullende schriftelijke reactie van de natuur-onderzoeken wordt volgens ons de eerdere conclusie nogmaals bevestigd, dat de bouw van deze nieuwe woning geen schadelijk effect heeft voor planten en/of diersoorten.

9. HOOGSPANNINGSLIJNEN

Er bevinden zich - volgens de kaart op hoogspanningsnet.com - geen hoogspanningslijnen in de buurt van deze bouwlocatie.

10. WATER EN KLIMAAT(ADAPTATIE)

Door heviger regenbuien en een groeiende hoeveelheid verhard oppervlak, stroomt meer regenwater sneller richting het riool. Om te zorgen dat het (gemengde) riool geen onnodige hoeveelheden regenwater moet verwerken, zal het regenwater hiervan worden afgekoppeld en in de tuin worden opgevangen. Er is rondom het huis ruimte gelaten voor groen en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd als waterdoorlatende grasbetontegels. Indien nodig zal er aanvullende gebruik worden gemaakt van een ondergrondse infiltratiekragen.

De toename van bebouwing/ verhard oppervlak is slechts 21m² (van 80m² naar 101m²). Bij de realisatie van deze woning wordt er geen verdiepte kelder of garage aangebracht. Een nadelig effect op het grondwater is daardoor uitgesloten.

Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan en de bovengenoemde maatregelen, wordt nader onderzoek en/of watercompensatie niet noodzakelijk geacht.

11. GEUR

Woningen zijn een geurgevoelige functie. Daarom worden ze beschermd tegen geur van bedrijven en geur van veehouderijen. In de buurt van de te bouwen woning zijn echter geen veehouderijen. Uit een inventarisatie ter plaatse blijkt er in de directe nabijheid van de nieuwe woning één categorie 3.1 bedrijf te zijn gesitueerd. Het nieuw te bouwen woonhuis ligt echter buiten de richtafstand van 30 meter, zodat de kwaliteit van de woon- en leefklimaat als goed kan worden beoordeeld. Aanvullend, nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

12. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE/ STIKSTOFDEPOSITIE

Gezien de kleinschaligheid van het bouwproject wordt een milieueffect-rapportage (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

Wel hebben we een rapportage stikstofdepositie laten uitvoeren. Equipe Adviseurs schetst in deze rapportage d.d. 15 juni 2023 het wettelijk kader en beschrijft de afstand van het planvoornemen tot de Natura 2000-gebieden. Tevens wordt onderzocht en beschreven wat de stikstofuitstoot is in de gebruiksfase en gedurende de bouwfase.

Voor het planvoornemen is door Equipe Adviseurs een analyse en een berekening uitgevoerd naar de stikstof emissie en mogelijke stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat door het plan sprake is van een maximale emissie van 49,6 kg per jaar NOx in de aanlegfase en 1,2 kg per jaar NOx in de gebruiksfase. Uit de berekening blijkt echter dat er geen sprake is van depositie. Het planvoornemen kan gerealiseerd worden zonder dat er sprake is van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Voor het planvoornemen is dan ook geen vergunning noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

13. BODEM

De bodemkwaliteit ter plaatste van woningen moet voldoende zijn voor de te realiseren functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Daarom hebben we voor dit bouwproject een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Terrascan (zie bijlage: Verkennend bodemonderzoek, T.22.12154, 1 september 2022).

Samenvattend komt Terrascan tot de volgende conclusie: "Op basis van de resultaten van veld-en laboratoriumonderzoek bestaan er, binnen het kader van het doel van het onderzoek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw. In de grond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen(en verhoogde concentraties metalen) aangetoond, die op basis van het vooronderzoek in lijn der verwachting liggen. De gehanteerde onderzoeksstrategie geeft naar onze mening een voldoende beeld van de verontreinigingssituatie van de bodem. In het kader van de geplande werkzaamheden geven de resultaten geen aanleiding tot aanvullend onderzoek."

14. ARCHEOLOGIE

Volgens de 'Gemeentelijke beleidskaart archeologie Haarlemmermeer' is er op deze locatie alleen archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 10.000m² en groter.

15. BURENAKKOORD

In januari 2022 wordt het bouwplan gepresenteerd aan de burens die grenzen aan het perceel Akerdijk 116A. Beide burens gaan akkoord met het voorliggende plan (zie de bij de aanvraag gevoegde verklaringen).

16. CONCLUSIE

Kijkend naar de diverse, bovengenoemde aspecten, alsmede de onderzoeksresultaten, zijn wij van mening dat de bouw van deze woning op de

genoemde locatie niet alleen verantwoord is binnen het beleid en de regelgeving, maar zelfs zal leiden tot een verbetering van het straatbeeld en de identiteit van de wijk. Met deze ruimtelijke onderbouwing verzoeken we de gemeente dan ook om dit kleinschalige bouwplan goed te keuren.



16 juli 2022



gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp Positief ruimtelijk advies voor de bouw van een woning aan de Akerdijk 116 te Lijnden

Portefeuillehouder drs. Jurgen Nobel
Collegevergadering 13 februari 2024
Inlichtingen Dominique Ong (+31235676075)
Registratienummer 10401228

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het positieve ruimtelijke advies voor de bouw van een woning aan de Akerdijk 116 te Lijnden onder voorbehoud dat er in de nieuw te bouwen woning wordt voorzien in alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen en huismussen;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Op 16 februari 2021 is er voor de bestaande illegale woning een legalisatie verzoek ontvangen welke negatief is beoordeeld. In dit weigeringsbesluit is een voetnoot opgenomen dat er wel mogelijkheden zijn om hier een woning te realiseren. Deze woning moet dan wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Alleen een woning waarbij voldoende kwaliteit, ruimte en een eigen woonuitstraling ontstaat zou voorstelbaar en bespreekbaar kunnen zijn. Aan deze voorwaarden is voldaan. Wij willen de omgevingsvergunning verlenen maar kunnen de procedure voor de omgevingsvergunning pas opstarten als wij ingestemd hebben met het positieve ruimtelijke advies voor de aanvraag.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij willen de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Akerdijk 116 te Lijnden verlenen. De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 en valt daarom nog onder het oude recht; de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In de mandaatregeling is het beslissen op aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.6 van de Wabo gemandateerd naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG).

Voor de uitoefening van artikel 2.1 lid 1 onder c (gebruik in afwijking van bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, 4.1, 3e lid) is voor de uitgebreide afwijkingsprocedure artikel 2.12 Wabo relevant.

Bij artikel 2.12 Wabo moet bepaald worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hier gaat het vaak om een bestuurlijk beleidsoordeel en een belangenafweging, tenzij de aanvraag volledig op alle aspecten kan worden afgedaan aan de hand van concrete beleidsregels.

Wanneer er een bestuurlijk beleidsstandpunt moet worden ingenomen is het mandaat niet meer van toepassing. In dat geval is er een collegebesluit (bestuurlijk beleidsoordeel) nodig voordat de vergunning kan worden verleend dan wel worden geweigerd.

Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een collegebesluit noodzakelijk. Er zijn geen concrete beleidsregels waaronder de aanvraag zou kunnen worden afgedaan.

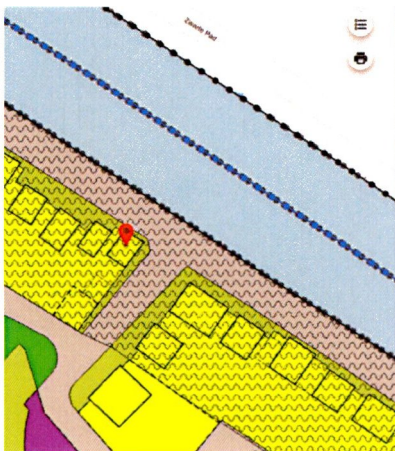
3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Aanvraag

De aanvraag betreft een nieuw te bouwen woning ter vervanging van een bestaande illegaal verbouwde schuur die als woning wordt gebruikt. De schuur hoort bij het huis aan de Akerdijk 116 te Lijnden. Aan de schuur zijn diverse aanbouwen verricht om tot een woning te komen. Op 16 februari 2021 is er voor de bestaande illegale woning een legalisatieverzoek ontvangen dat negatief is beoordeeld. In dit weigeringsbesluit is een voetnoot opgenomen dat er wel mogelijkheden zijn om hier een woning te realiseren. Deze woning moet dan wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Alleen een woning waarbij voldoende kwaliteit, ruimte en een eigen woonuitstraling ontstaat zou voorstelbaar en bespreekbaar kunnen zijn.

Bestemmingsplantoets

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Badhoevedorp – Lijnden oost' en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat per bouwperceel één woning is toegestaan. Dit betreft een tweede woning op het bouwperceel en hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Deze woning wordt geheel buiten het bouwvlak gebouwd.



Uitsnede verbeelding

Opgenomen voorbehoud ten behoeve van ecologie

De quickscan ecologie die in eerste instantie was aangeleverd bevatte een aantal tegenstrijdigheden en/of onduidelijkheden. De quickscan ecologie is hierop deels aangepast, maar er is geen protocollair onderzoek uitgevoerd waarmee beschermde natuurwaarden zijn uit te sluiten terwijl er wel potenties zijn benoemd.

Echter, duidelijk is dat op deze locatie onder andere het dak al meerdere keren is aangepast. Daarmee is het aannemelijk dat eventuele verblijfplaatsen de afgelopen jaren mogelijk (meermaals) zijn verstoord en momenteel niet (meer) in gebruik zijn. Een aanvullend onderzoek levert daarmee naar verwachting onvoldoende inzicht op. Daarmee wordt juist niet in het belang van beschermde natuurwaarden gehandeld.

Daarom wordt geadviseerd om ten behoeve van het behoud van voldoende (potentiële) verblijfplaatsen, op voorhand te voorzien in alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen en huismussen in de nieuw te bouwen woning. Hierbij kan worden aangesloten op de voorgestelde werkwijze voor natuurinclusief bouwen onder de Omgevingswet, zoals die naar verwachting in 2024 wordt opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Zie 'VPRC, Rapportage verblijfsvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen, 'Een onderzoek naar de voorschriften voor het Besluit Bouwwerken Leefomgeving', 1 juni 2023'

<https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmj1ey0/vm7966mucdkj>.

Deze vereisten zullen naar verwachting voor alle nieuwbouw gaan gelden onder de Omgevingswet.

Indien alternatieve verblijfsvoorzieningen worden opgenomen in de nieuwbouw wordt voldaan aan de zorgplicht en kan akkoord worden gegaan met het niet aanwezig zijn van aanvullend onderzoek.

Overweging

Het ontwerp van de woning is stedenbouwkundig akkoord. De woning heeft voldoende uitstraling van een zelfstandig volwaardige woning. De woning sluit in schaal en maatvoering aan op de locatie. Er is duidelijk sprake van een hoofdvolume en een terugliggende aanbouw. De stoep vanaf de ringdijk wordt doorgetrokken tot naar de woning. Het inrichtingsplan is akkoord. Er wordt een voortuin gecreëerd, waardoor kwalitatief een overgang wordt gemaakt naar de openbare ruimte.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?

Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De bevoegdheid te besluiten omtrent een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij ons college. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Als er geen zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning worden ingediend wordt de omgevingsvergunning verleend op basis van het collegebesluit.

Als er wel zienswijzen worden ingediend wordt er een zienswijzennota aan ons voorgelegd.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,


Cees Vermeer

Bijlage(n)

- Ruimtelijk advies
- Ruimtelijke Onderbouwing

de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven