

P.G.M. Bakker Vastgoed B.V.
P. Bakker
Pesetaweg 63
2153 PJ NIEUW-VENNEP

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Kenmerk
33254

Geachte heer Bakker,

Uw kenmerk
OLO 1393853

Op 27 juli 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlage(n)
stuks

Datum
14 juli 2015

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 realiseren van 2 vrijstaande woningen op de locatie tussen IJweg 1666 en 1672 (kadastraal perceel HLM03 sectie AF, nummer 2319 en 2320) te Nieuw-Vennep. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 33254 (voormalig kenmerk 2014-0019146). 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:

- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, omdat bovenstaande activiteit genoemd wordt in artikel 3.10 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Volledigheid

Wij hebben de aanvraag op 27 juli 2014 ontvangen en aan de hand van het Bor en de Mor getoetst op volledigheid. Naar aanleiding hiervan hebben wij de aanvraag in behandeling genomen, omdat wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Planologisch strijdig gebruik (art. 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo)

- het op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de 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 'Nieuw-Vennep Getsewoud';
- het bouwplan gesitueerd is binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
- het realiseren van 2 vrijstaande woningen niet voldoet aan de bepalingen van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', omdat:
 - beide woningen gesitueerd zijn op één bouwperceel, als gevolg waarvan in de bestemming 'Wonen' is bepaald dat maximaal één woning per bouwperceel is toegestaan;
 - 1 woning geheel gelegen is binnen de bestemming 'Tuin', als gevolg waarvan in de bestemming 'Tuin' is bepaald dat er geen woningen zijn toegestaan;
 - de woning die gesitueerd is binnen de bestemming 'Wonen', gedeeltelijk buiten het bouwvlak ligt;
 - de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter is, terwijl is toegestaan maximaal respectievelijk 3 en 9 meter;
- in het bestemmingsplan geen regels zijn opgenomen om van alle strijdigheden te kunnen afwijken;
- er geen sprake is van een planologisch kruimelgeval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 van de Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat het gaat om de realisatie van 2 nieuw te bouwen hoofdgebouwen;
- er sprake is van een planologische afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 van de Wabo;
- er alleen medewerking kan worden verleend indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het te nemen besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wij van mening zijn dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is, omdat bij het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening overwogen is dat:
 - het bouwplan uit gaat van 2 kavels voor 2 vrijstaande woningen;
 - de kavels 50 meter diep zijn, met één kavel 22 meter breed en één kavel 25 meter breed;
 - het achterliggende terrein verkocht wordt aan de burens van IJweg 1666 en gebruikt zal worden als weiland, waardoor de gewenste groene uitstraling van het gebied behouden blijft;
 - de 2 woningen gerealiseerd zullen worden in de rooilijn van naastgelegen woningen en in verschijningsvorm overeenkomsten vertonen met die woningen;
 - de kavelbreedte van respectievelijk 22 en 25 meter en de kaveldiepte van 50 meter minder is dan waarvan wordt uitgegaan in de IJwegvisie (kavelbreedte 30 meter en kaveldiepte 100 meter), maar dat daar tegenover staat dat het gebruik en uitstraling van het achterliggende terrein zal zijn zoals ter plaatse gebruikelijk is en ook de

bestemming van dat terrein blijft zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Getsewoud' ('Wonen', buiten het bouwvlak). Per saldo is het beeld aanvaardbaar voor deze specifieke situatie;

- dat bij een aantal woningen langs dit deel van de IJweg in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Getsewoud' een maximale goot- en bouwhoogte wordt aangehouden van respectievelijk 6 en 10 meter;
- voor de 2 woningen een akoestisch rapport is uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (maximale geluidsbelasting op de gevels van de 2 woningen is 53 dB) en bron- en overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn;
- voor de 2 woningen een ontheffing van de geluidsbelasting kan worden verleend in de vorm van een hogere grenswaarde, omdat de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB voor stedelijk gebied hier niet wordt overschreden;
- hiervoor een procedure hogere grenswaarde gevolgd dient te worden;
- door ons een procedure hogere grenswaarde is opgestart en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van deze aanvraag ter inzage is gelegd en het besluit hogere waarden door ons genomen zal worden vóór het nemen van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning;
- door het bouwen van de 2 woningen het verhard oppervlak toe zal nemen. In het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Getsewoud' reeds de bouw van 1 woning is toegestaan. Het voorliggende plan uit gaat van 2 kleinere woningen, waardoor het verhard oppervlak niet zodanig toeneemt, dat het compenseren van verharding in de vorm van oppervlaktewater aan de orde is;
- het realiseren van de 2 woningen beschouwd moet worden als bouwplannen zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waarbij kostenverhaal verplicht is. Dit kostenverhaal verzekerd kan worden door het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst. In dit concrete geval de te verhalen kosten de wettelijk bepaalde drempelwaarde echter niet overschrijden en daarmee het opstellen van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan niet aan de orde is;
- op grond van de bovenstaande planologische en stedenbouwkundige beoordeling, een positieve ruimtelijke beoordeling aan de aanvraag wordt gegeven met als conclusie dat:
 - het bestemmingsplan uit gaat van één vrijstaande woning op een kavel van 47 meter breed en 100 meter diep, maar dat daar geen markt voor blijkt te zijn. Door iets toe te geven in de gestelde kavelbreedte van de IJwegvisie en het gebruik van het achterliggende terrein toe te wijzen aan een naastgelegen woning, een maatwerkoplossing voor deze situatie is gevonden, maar dat dit niet model staat voor de hele IJweg. Veelvuldig afwijken van de gestelde minimale kavelbreedtemaat van de IJwegvisie zal het beeld en karakter van de IJweg namelijk aantasten;
- daar er medewerking kan worden verleend, er geen weigeringsgrond is als genoemd in artikel 2.12 van de Wabo.

Gelet op bovenstaande wij van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning met het stellen van nadere voorwaarden verleend kan worden.

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. Van 29 mei 2015 tot 10 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 geen gebruik gemaakt.

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

Hoogachten,

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 zaakstelsel 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
- ruimtelijke onderbouwing, d.d. 17-07-2014
- akoestisch onderzoeksrapport, d.d. 25-06-2014
- set tekeningen, A3-formaat:
 - SO-01, bestaande situatie, d.d. 25-07-2014
 - SO-02, bestaande situatie met bestemmingsplan, d.d. 25-07-2014
 - SO-03b, nieuwe situatie bouwblok, d.d. 21-11-2014
 - SO-04b, nieuwe situatie, d.d. 21-11-2014
 - SO-05, aanzichten nieuw, d.d. 25-07-2014
- fotoblad bestaande situatie, A3-formaat, d.d. 25-07-2014

Beroepsclausule

Niet mee eens?

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 het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Noord-Holland

sector bestuursrecht

Postbus 1621

2003 BR HAARLEM

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
- waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland

sector Bestuursrecht

Afdeling Voorlopige Voorzieningen

Postbus 1621

2003 BR HAARLEM

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voorschriften

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, voor het realiseren van 2 vrijstaande woningen onder nummer 2014-0019146, op de locatie tussen IJweg 1666 en 1672 (kadastraal perceel HLM03 sectie AF, nummer 2319 en 2320) te Nieuw-Vennep.

Planologisch strijdig gebruik:

- De kavelbreedten van 22 en 25 meter dienen gehandhaafd te worden en mogen niet smaller worden gemaakt.
- Tussen of langs de kavels mag niet voorzien worden in een ontsluiting van het achterliggende terrein, dat betrokken zal worden bij het perceel IJweg 1666.
- De 2 woningen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter.

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 (denk aan onder andere een bouwactiviteit en het maken van een uitweg) nodig voordat u start met uw project.
- Deze omgevingsvergunning geldt voor een ieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van tevoren 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).