

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
[REDACTED]

<https://odnzkq.nl/>

Stichting Ons Tweede Thuis
Vuurdoornstraat 11
1431 RM Aalsmeer

Betreft: Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 14 november 2022

Locatie: Middelweg 173 te Nieuw-Vennep

Onderwerp: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het bouwen van een uitbreiding

Aanvraagnummer: OLO-7395519

Zaaknummer
11656253

Documentnummer
25728220

Datum
16 februari 2024

Geachte mevrouw,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het planologisch toestaan voor het bouwen van een uitbreiding bij de bestaande gebouwen van de woonzorglocatie met een nieuw woonzorgcentrumgebouw voor gezamenlijke dagbestedingsruimte op het terrein gelegen aan de Middelweg 173 te Nieuw-Vennep.

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 <http://www.officielebekendmakingen.nl> (Gemeentebblad) en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 14 november 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Stichting Ons Tweede Thuis voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voor het bouwen van een uitbreiding bij de bestaande gebouwen van de woonzorglocatie met een nieuw woonzorgcentrumgebouw voor gezamenlijke dagbestedingsruimte op het terrein gelegen aan de Middelweg 173 te Nieuw-Vennep.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- 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 14 november 2022 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stap doorlopen:

- Op 8 februari 2023 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 19 april 2023 ontvangen.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 14 november 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 xx-xx-xxxx is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled 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

P.M.

Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Activiteiten

Met de huidige activiteit, artikel 2.1, onder c, wordt gevraagd vergunning te geven om ruimtelijke af te wijken van het bestemmingsplan. Nadat deze vergunning is verleend dient voor het realiseren van de uitbreiding de activiteit, artikel 2.1, onder a, 'bouwen' aangevraagd te worden. Op 19 december 2023 hebben wij van u de aanvraag voor deze activiteit ontvangen en is geregistreerd onder zaaknummer 12495546.

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 beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 Wabo. In artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend.

Dat kan:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Buitengebied Zuid', 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening', 'Parapluplan datacenters' en 'Parapluplan wonen' gelden.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Recreatie'.

Ingevolge artikel 19 zijn de voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd voor 'recreatieve voorzieningen, extensieve recreatie en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein'.

Het project is in strijd met artikel 19, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat het bouwplan, een woonzorgcentrumgebouw, niet ten dienste is van de bestemming 'Recreatie'.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening'

Ingevolge artikel 3.2.1, van dit bestemmingsplan geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Met de uitbreiding van het gebouw neemt de parkeervraag toe met 3 parkeerplaatsen. Er worden per saldo 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervraag voor bezoekers neemt toe met 2 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan de parkeereis.

Het plan voldoet aan dit bestemmingplan.

Bestemmingsplannen 'Parapluplan datacenters' en 'Parapluplan wonen'

Het project is geen datacenter en betreft een woonzorgcentruminstelling.

Er is geen strijd met deze bestemmingsplannen.

Conclusie

De aanvraag wordt gezien als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om van artikel 19 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' 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.

Op basis van de geleverde goede ruimtelijke onderbouwing geleverd door bureau [REDACTED] gebiedsontwikkeling' (kenmerk 'Ruimtelijke onderbouwing Aanvraag afwijken regels ruimtelijke ordening', versie 6 december 2023) en de bijhorende documenten en rapporten hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen afwijken van artikelen 19 van dit bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' 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 10 mei 2023 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 niet vereist.

Instemmen ruimtelijk advies

Het beslissen op aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, is in de mandaatregeling van de gemeente Haarlemmermeer gemandateerd naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Voor het project is artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo relevant, hierbij moet bepaald worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het gaat hier 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 dit geval is er een collegebesluit (bestuurlijk beleidsoordeel) nodig voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend dan wel worden geweigerd. Het college heeft op 5 december 2023 ingestemd met het positieve ruimtelijke advies voor het uitbreiden van de woonzorgvoorziening aan de Middelweg 173 te Nieuw-Vennep.

Het collegebesluit maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wij besluiten af te wijken van artikel 19, van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Ten behoeve van dit besluit is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de grenswaarden vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden en dat hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen te worden vastgesteld. Op xx-xx-2024 hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder voor het project Hogere grenswaarden vastgesteld.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' 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 19, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid';

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;

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.

Ondertekening

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend.

CONCEPT

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:

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 en de reden(en) waarom u beroep instelt. Stuur indien mogelijk een kopie van dit besluit mee.

In aanvulling op het voorgaande geldt volgens recente uitspraken van de rechter het volgende:

Als belanghebbende kunt u beroep instellen zonder dat u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Als niet-belanghebbende kunt u ook beroep instellen maar dan moet u wel eerder een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit.

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 [REDACTED] (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>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- 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.
- Nadere aanwijzingen/informatie.

Nadere aanwijzingen/informatie

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, er mogelijk nog meer vergunningen, sloopmeldingen, gebruiksmeldingen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.