

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Haarlemmermeer
gelezen de op 24 juli 2015
ontvangen aanvraag van

S. Kemper
Aalsmeerderdijk 502
1435 BN Rijsenhout

Omgevingsvergunning

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning (t.v.v. een bestaande bedrijfswoning), op de locatie Aalsmeerderdijk 502 te Rijsenhout. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-0033010.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en voorschriften deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- planologisch strijdig gebruik

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 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. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid en opschorting procedure

Wij hebben de aanvraag op 24 juli 2015 ontvangen en aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij hebben uw 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:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- 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 gelegen is in een gebied dat door de gemeenteraad, bij besluit van 4 juli 2013, is aangewezen als een welstandsvrij gebied;
- op grond hiervan het bouwplan niet getoetst is aan redelijke eisen van welstand;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- 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

2015-0033010

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 'Rijsenhout en omgeving';
- 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 onderstaande afweging:

Inhoud aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag betreft de bouw van een vervangende woning aan de Aalsmeerderdijk 502 te Rijsenhout. De woning heeft een breedte van 13 m, een diepte van 9 m, oppervlakte van 1170 m², een goothoogte van 3 m, een nokhoogte van 8,5 m en een inhoud van 715 m³.

Bestemmingsplaninformatie

Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving' en kent de bestemming 'agrarisch-glaspuinbouw' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. De als zodanig aangeduide gronden zijn bedoeld voor glaspuinbouwbedrijven, gemeenschappelijke glaspuinbouwvoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning.

De gevraagde woning is een burgerwoning en is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

Aanvullende informatie

Het perceel maakt onderdeel uit van een gebied dat in 2007 is aangewezen als deelgebied in het herstructureringsplan Primaviera. Beoogd werd om dit gebied te herontwikkelen naar een grootschalig glaspuinbouwgebied. In 2007 exploiteerde de (schoon) vader van aanvragers nog een rozenkwekerij op het betreffende perceel. De familie heeft zich altijd positief opgesteld bij de uitwerking van het herstructureringsplan. De kwekerij is meermalen aangeboden aan SGN (Stallingsbedrijf Glaspuinbouw Nederland) als mogelijke inbreng voor een groot aaneengesloten kavel om een rendabel glaspuinbouwbedrijf te exploiteren.

Na verloop van tijd is echter gebleken dat diverse eigenaren van de gronden in het deelgebied niet bereid waren hun grond te verkopen aan SGN. Hierdoor was het niet mogelijk om één groot kavel te realiseren. Inmiddels is duidelijk dat dit deelgebied niet meer in aanmerking komt voor herstructurering.

In 2012 is (schoon)vader overleden. Hiermee kwam ook een einde aan de exploitatie van de rozenkwekerij. Aangezien aanvragers reeds diverse andere activiteiten op het terrein exploiteerden en ook al 13 jaar in de aanwezige bedrijfswoning woonden, hebben zij de gronden van (schoon)moeder overgenomen.

In 2014 is het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving' vastgesteld. Aanvragers waren zich er niet van bewust dat het aan perceel de bestemming 'Agrarisch-Glaspuinbouw' was toegekend en hebben om die reden ook geen zienswijze tegen het

ontwerpbestemmingsplan ingediend. Pas na het indienen van een vooroverlegaanvraag voor het vervangen van de bedrijfswoning is gebleken dat dit strijdig is met het bestemmingsplan. Op de vooroverlegaanvraag hebben aanvragers een negatief advies gekregen. Om de volgende redenen verzoeken aanvragers het negatieve advies te heroverwegen:

- alle bedrijfswoningen in de directe omgeving van het perceel Aalsmeerderdijk 502 zijn in het bestemmingsplan 'Rijsenhout en Omgeving' herbestemd naar 'Wonen' Dit is automatisch gebeurd en hiervoor hebben de bewoners zelf niets voor hoeven doen. Aanvragers vermoeden dat er wellicht gebruik is gemaakt van verouderde gegevens. Sinds september 2012 is immers de bedrijfsvoering van de rozenkwekerij gestaakt;
- de SGN heeft schriftelijk bevestigd dat het gehele deelgebied niet meer in aanmerking komt voor herstructurering;
- het is zeer lastig om de gronden als glastuinbouwgrond te verkopen. De tuinbouwsector is gericht op schaalvergroting. Nu de eigenaren van de omliggende percelen hebben aangegeven hun gronden niet te willen verkopen en hun percelen weer een woonbestemming hebben gekregen kan er van schaalvergroting geen sprake meer zijn.

Aanvragers verwijzen voorts naar art. 6.6. lid 2 (wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving'. Dit artikel stelt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, indien de in 6.1. bedoelde bedrijfsactiviteiten (glastuinbouw) niet meer worden uitgeoefend en het merendeel van de gronden is verkocht ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw, het overige deel van de gronden te wijzigen in de bestemming wonen, onder voorwaarde dat:

- a. de wijziging alleen mogelijk is voor gronden die grenzen aan de bestemming 'Wonen';
- b. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen binnen het nieuwe vlak met de bestemming 'Wonen' worden gesloopt.

Op voorhand kan al gesteld worden dat de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat het merendeel van de gronden verkocht zijn ten behoeve van schaalvergroting en/of herstructurering van glastuinbouw.

Uitkomst Beleidtoets

Luchthavenindelingbesluit

Het perceel Aalsmeerderdijk 502 is gesitueerd op gronden waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende werking, woningbouw en bouwhoogtes. Binnen de beperkingencontour woningbouw zijn geen woningen toegestaan behoudens bestaand gebruik. Aangezien de aanvraag de bouw van een nieuwe woning betreft is een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 Wet luchtvaart noodzakelijk. Op 21 augustus 2015 met kenmerk 117038, een verklaring van geen bezwaar ex. artikel 8.9 Wet luchtvaart, voor deze strijdigheid is afgegeven door de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft op 3 februari 2014 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna Verordening) vastgesteld. In de Verordening heeft de provincie algemene regels gegeven over de inhoud van gemeentelijke plannen om te waarborgen dat deze voldoen aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Artikel 15 van de Verordening

Artikel 15 van de Verordening is van toepassing aangezien de herbouw van een bestaande woning aan de Aalsmeerderdijk 502 te Rijsenhout een vorm van nieuwe verstedelijking is. Aangetoond moet worden dat de nieuwe verstedelijking voldoet aan de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Onder dorps-DNA verstaat de Provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van deze dorpen ook plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten.

Rijsenhout is een lintdorp. De oorspronkelijke lintbebouwing is ondermeer gesitueerd aan ringvaartdijk (Aalsmeerderdijk en Leimuiderdijk). Achter dit lint zijn na de drooglegging op regelmatige afstanden boerderijen gebouwd met daarbij vaak ook daggelderswoningen. Vanaf de eerste helft van de vorige eeuw werden daar ook kwekerijen gevestigd met bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

De woning aan Aalsmeerderdijk 502 is zo'n voormalige kwekerij met bedrijfswoning achter het oorspronkelijke lint. Aangezien de bestaande kassen bij de woning aan de Aalsmeerderdijk niet meer als zodanig in gebruik zijn (nu stille opslag) is er geen noodzaak meer voor een bedrijfswoning. Deze woning wordt al tijden als gewone burgerwoning gebruikt en heeft geen bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarde. Het verzoek tot sloop van de bestaande woning en het herbouwen van een nieuwe woning op dezelfde plek met nagenoeg dezelfde footprint verbetert het aanzicht en de ruimtelijke kwaliteit doet geen afbreuk aan het heersende bebouwingsbeeld (kwekerijen met bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing, boerderijen en daggelderswoningen). Ook levert het geen aantasting van het dorps DNA aangezien de locatie achter de oorspronkelijke lintbebouwing van de Aalsmeerderdijk ligt.

Gelet hierop voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en kan geconcludeerd worden dat er geen strijd is met de Verordening.

Planologische en stedenbouwkundige afweging

Het perceel maakt onderdeel uit van een voormalig deelgebied in het herstructureringsplan Primaviera. Inmiddels is gebleken dat dit gebied niet meer in aanmerking komt voor herstructurering. Door SGN is schriftelijk bevestigd dat de oude kwekerij meermaals is aangeboden als mogelijke inbreng. SGN heeft hier vanaf gezien omdat een achterliggend kavel niet verwerfbaar was en dat er om die reden niet aan de benodigde schaalvergroting kon worden voldaan. Het verzoek om de bedrijfswoning te vervangen door een burgerwoning is daarom realistisch en vanuit planologisch oogpunt niet bezwaarlijk.

- de gewenste activiteit valt onder de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad op 21 oktober 2010 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd zoals genoemd in artikel 6.5 Bor;
- 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):

- 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 door de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens de gemeente Haarlemmermeer zijn goedgekeurd.

Terinzagelegging en bekendmaking

Een omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure voor wordt gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Tussen 4 september 2015 en 16 oktober 2015 ligt het ontwerp van het besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Dit ontwerpbesluit wordt op 3 september 2015 bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl.

Hoofddorp,
verzonden,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de teammanager Vergunningen,

E.J. Mollenbrok

Bijlagen

- aanvraagformulier
- tekening nr 1
- rapportages
- start- en gereedmelding

2015-0033010

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging zienswijzen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, t.a.v. het cluster Inkoop en Juridische Zaken, Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

Voorschriften

(artikel 2.22 Wabo)

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [datum verleend] op de locatie Aalsmeerderdijk 502 te Rijsenhout.

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);
- Met de uitvoering van het bouwen mag niet worden gestart alvorens de nader in te dienen gegevens zijn goedgekeurd (zie onder 'nog in te dienen gegevens en bescheiden');
- Ten minste twee werkdagen van tevoren stelt u de cluster Handhaving en Toezicht in kennis van (Bouwbesluit 1.25, eerste lid):
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het storten van beton.
- Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens wij het straatpeil hebben aangegeven en de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet. Hiertoe dient u tijdig contact op te nemen met de cluster Handhaving en Toezicht, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, tel 0900- 1852 (Bouwbesluit 1.24);
- 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);
- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen of gegeven nadat cluster Handhaving en Toezicht schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis is gesteld. Gebruikt u hiervoor bijgevoegd formulier 'beëindiging bouwwerkzaamheden' (Bouwbesluit 1.25 tweede en derde lid);
- 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 conform de bomenverordening (2010) van de gemeente Haarlemmermeer. Bij vragen kunt u contact opnemen met team Beheer Openbare Ruimte (0900-1852).
- 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 meldingplicht. Meer informatie kunt u vinden op www.haarlemmermeer.nl en dan Digitale balie.

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. Denkt u daarbij aan het volgende:
- Als bij slopen van een bouwwerk meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt, of als het bouwwerk asbest bevat is een sloopmelding nodig als bedoeld in Bouwbesluit 2012’;
- U heeft een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’, voor de activiteit ‘bouwen’ is landelijk bepaald dat u daar geen vergunning voor nodig heeft. Wel moet al het bouwen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer. U dient er voor zorg te dragen dat u bouwt in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit.
- In het broedseizoen mogen geen broedende vogels worden verstoord. De zorgplicht van de Flora & Faunawet vereist dat dieren ten allen tijde de gelegenheid moet worden geboden om zichzelf in veiligheid te brengen. Houdt u hier rekening mee bij de uitvoering van uw project.
- Bouwen aan de Ringdijk: Deze vergunning houdt niet in dat tevens de eventueel vereiste vergunning voor het graven in en het bouwen op of in de Ringdijk is verleend. Hiertoe dient een afzonderlijk verzoek te worden ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, plantoetsing en vergunningen, Postbus 156, 2300 AD te Leiden, tel. 071- 306 30 63 email. post@rijnland.net.
- Nutsbedrijven: Voordat met de bouw begonnen wordt dient contact opgenomen te worden met de nutsbedrijven voor het invoeren en/of bouwen op of over kabels en leidingen zoals gas, water, elektra, radio/televisie en telecommunicatie.
Nadere inlichtingen: www.klic.nl en www.aansluitingen.nl.
- Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop deze betrekking heeft. De vergunninghouder moet ons ten minste een maand van te voren 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)

Verzendlijst t.b.v. de FM/DRM

Steller : Dekker, M
Telefoon : 0900 1852
Geadresseerde :
S. Kemper
Aalsmeerderdijk 502
1435BN Rijsenhout

Uw brief :
Onderwerp : Beschikking regulier
Kenmer : 2015-0033010
Bijlage(n) - aanvraagformulier
- tekening
- rapportages
- start- en gereedmelding

Afschriften aan:
- DV: M.Dekker@haarlemmermeer.nl
- publicatiesdvl@haarlemmermeer.nl

Evt. opmerkingen m.b.t. verzending van brief en/of afschriften:

2015-0033010