

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

De Beemgaard
Nieuwpoortstraat 86 D16
1055 RZ Amsterdam

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
10390814

Datum aanvraag: 11 juni 2021
Locatie: IJweg 175 te Zwanenburg
Onderwerp: Het gebruiken van een deel van de
opstallen van Hoeve Ruimzicht ten
behoefte van zorgboerderij De Beemgaard
Aanvraagnummer: OLO-6156365

Documentnummer
22206788

Datum
4 mei 2022

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 gebruik van een deel van de opstallen van boerderij Hoeve Ruimzicht ten behoeve van zorgboerderij De Beemgaard op de locatie IJweg 175 te Zwanenburg.

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> (Gemeentebled) en loket.odnzkq.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 11 juni 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van De Beemgaard voor het gebruik van een deel van de opstallen van boerderij Hoeve Ruimzicht ten behoeve van zorgboerderij De Beemgaard op de locatie IJweg 175 te Zwanenburg. De zorgboerderij gaat dagbesteding bieden aan maximaal 8 personen per dag. Ook is sprake van incidentele verhuur van vergaderruimten aan derden.

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 11 juni 2021 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- De aanvraag is gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Wij hebben u op 14 september 2021 in de gelegenheid gesteld om binnen 8 weken aanvullende gegevens in te dienen. U heeft op 5 november 2021 verzocht de termijn voor het aanleveren van aanvullende gegevens te verlengen met 4 weken, wij hebben dit verzoek toegekend. De aanvullende gegevens hebben wij op 7 december 2021 ontvangen.

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 15 maart 2022 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebblad), www.ruimtelijkeplannen.nl en loket.odnzkq.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

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Haarlemmermeer Noord-West Groengebieden 2010' en 'Parapluplan Parkeerregels' gelden.

Bestemmingsplan Haarlemmermeer Noord-West Groengebieden 2010

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen-Buitengebied'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor 'wonen en stille opslag'. Het project is tevens gesitueerd op gronden met de bestemming 'tuin'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor 'tuinen en erven'.

Straligheden

Het project is in strijd met artikel 17.1.1 en 17.2.1 van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Het plan voldoet niet aan de bestemmingsvoorschriften die op de locatie gelden. Dagbesteding is op deze locatie niet toegestaan.

Het is mogelijk om van artikel 17.1.1 en artikel 17.2.1 van het bestemmingsplan 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 en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Bestemmingsplan Parapluplan Parkeerregels

Een gedeelte van het verharde terrein achter het gebouw IJweg 175 wordt ingericht voor parkeervoorziening voor de gevraagde activiteit. Er worden minimaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor dit plan.

Het plan voldoet hiermee aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels'.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is 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 5 oktober 2019 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.

Wij kunnen besluiten af te wijken van artikel 17.1.1 en artikel 17.2.1 van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Haarlemmermeer Noord-West Groengebieden 2010'. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

De aanvraag omgevingsvergunning betreft een gebruikswijziging van bestaande opstallen op het terrein van boerderij Hoeve Ruimzicht. De opstallen hebben in het bestemmingsplan een woonfunctie. In de voormalige boeren schuren achter het woonhuis is een zorgboerderij (De Beemgaard) met vergaderruimte bedacht. In de zorgboerderij wordt dagopvang geboden aan ouderen en incidenteel zal er vergaderruimte worden verhuurd. De dagopvang is beperkt tot 8 personen per dag.

Planologisch gezien bestaan er geen bezwaren tegen de gebruikswijziging. Het project voorziet in de behoefte die er aan dit soort voorzieningen is. Gezien de ligging aan de rand van Zwanenburg en de kleinschaligheid van de opvang, wordt het project aanvaardbaar geacht. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderbouwd is dat er geen (milieu) belemmeringen zijn en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het feit dat er alleen in pandig sprake is van aanpassingen aan het pand bestaan er evenmin stedenbouwkundige bezwaren.

Vanuit landschappelijk oogpunt en uit oogpunt van veiligheid is het advies om een fysieke afscheiding met het naast gelegen terrein te realiseren en deze afscheiding groen vorm te geven. Dit wordt gerealiseerd door op de erfafscheiding grote plantenbakken te plaatsen. De afmeting van de plantenbakken is groot genoeg om hier bomen in te planten. Het bijbehorende inrichtingsplan is akkoord. Vanwege de ligging in LIB 5 is aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Omgevingsverordening NH2020

De locatie ligt aan de rand van Zwanenburg, ingeklemd tussen de woonbebouwing van het dorp en het naastgelegen tuincentrum/showroom voor tuinbeleving. De voormalige boerderij heeft een woonfunctie. Het gebied is in de OVNH2020 aangeduid als Bijzonder provinciaal landschap (Hierna: BPL). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn in het BPL niet toegestaan. Met voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in een deel van de bestaande bijgebouwen wordt een kleinschalige 'zorgboerderij' gevestigd. De zorgboerderij heeft de beschikking over een vergaderruimte die ook door derden te huren is. Deze kleinschalige ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 17.1.1 en artikel 17.2.1, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Haarlemmermeer Noord-West Groengebieden 2010'.
- 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.

Hoogachtend,

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

voor deze,

 

teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is [digitaal vastgesteld](#). Vandaar dat een zichtbare handtekening ontbreekt.

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.

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:

<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.