



RUI 13/015

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN LAGEDIJK 12

Aan de raad,

Op 25 januari 2011 (RUI 11/003) heeft u ons college een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven met het oog op de bouw van een woning op het perceel Lagedijk 12 in Spaarndam. Die procedure is nodig om in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de te bouwen woning. Eerst op 23 augustus 2011 diende de initiatiefnemer, de heer J.C.V. Wempe uit Spaarndam, hierna: Wempe, de aanvraag om omgevingsvergunning bij ons in. Weer veel later (december 2012) was de aanvraag dusdanig aangevuld en compleet dat deze in behandeling kon worden genomen.

Vervolgens werd de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen samen met de ontwerp-omgevingsvergunning op 18 februari jl. gepubliceerd en ter visie gelegd van 19 februari tot en met 2 april. Gedurende die termijn is door de volgende personen/instanties een schriftelijke zienswijze ingediend:

1. de heer J.M. van Run, Molen 'de Slokop', Lagedijk 13, 2064 KV Spaarndam;
2. mevrouw mr. Sophia van Run, Lagedijk 13, 2064 KV Spaarndam;
3. De Hollandsche Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA Amsterdam;
4. de gemeentelijke monumentencommissie, Postbus 83, 1160 AB Zwanenburg.

Hierna gaan wij puntsgewijs beknopt in op de zienswijzen en geven direct daarna een reactie.

1. zienswijze J.M. van Run

verlies aan privacy

De woning kijkt uit op de tuin en er zal geluidshinder optreden.

reactie

De woning is gesitueerd ten zuid-westen van de molen en achter de bestaande, met een bouwvergunning gebouwde, schapenstal/machineberging/hooiopslag. De woonkamer en terras zijn niet gericht op de molen, maar op het water De Mooie Nel. Daarnaast is geen sprake van een groot volume/bouwmassa. De goothoogte bedraagt 3.20 m, de nokhoogte is gedeeltelijk 6.50 m en 7 m, op een oppervlakte van 12 m x 7 m (gedeeltelijk bij de voordeur 8.10 m). Verder merken wij op dat de plaatsing van ramen in de te bouwen woning in verband met privacy is geregeld in het Bouwbesluit. De aanvraag voldoet daaraan. De opmerking over vermeende geluidshinder ontgaat ons.

negatieve invloed op functioneren molen

Uit de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing citeren wij als volgt:
5.3 Molen De Slokop

Op het perceel Lagedijk 12 bevindt zich de cultuurhistorisch waardevolle molen De Slokop. In het vigerende bestemmingsplan "Vereenigde Binnenpolder 2005" is ten aanzien van een eventuele molenbeschermingscirkel (molenbiotoop) het volgende aangegeven.

"Aan deze molen, die door windkracht in werking kan worden gesteld wordt geen molenbiotoop (ook wel molenkring genoemd) toegekend.

Door de ligging aan de Mooie Nel gezien de overwegend heersende windrichting de windvang behoorlijk verzekerd is. Voorts is het gebied rond de molen op korte afstand beplant met bomen. Verder is in de voorgaande bestemmingsregeling geen molenkring toegekend. Tenslotte omdat de molenbiotoop verregaande consequenties heeft ten aanzien van de toekomstige bebouwing op het aangrenzende nieuwe woongebied in Spaarndam Zuid".

De realisering van het bouwplan creëert op dit aspect geen situatie die afwijkt van, of in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien ontstaat door onderhavig plan juist een verbetering. De geplande woning is op grotere afstand gelegen van de molen dan de bestaande dichtstbijzijnde schuur. Daarbij komt dat de bestaande schuur de zichtlijn vanaf de Mooie Nel op de molen beperkt. De sloop van twee bestaande schuren, in combinatie met de bouw van een woning, vergroot het zicht op de molen vanaf de Mooie Nel."

2. zienswijze mr. Sophia van Run

eerder afgewezen verzoek voor 2^e woning en hernieuwde aanvraag in 2011

Er hebben zich sedertdien geen nieuwe feiten of omstandigheden voorgedaan die nu tot een andere beslissing nopen.

reactie

In 2009 is een eerste verzoek om medewerking aan een 2^e woning ter plaatse door zowel ons college als naderhand door uw raad afgewezen, met een verwijzing naar het bestemmingsplan, dat niet in de bouw van een 2^e woning voorziet. Bij de afwijzing door uw raad waren er stemmen te beluisteren die pleitten initiatiefnemer Wempe met een aanpassing van het bestemmingsplan tegemoet te komen. De voorzitter van het college maakte er melding van dat betrokkenen in overleg zouden treden met de provincie over een mogelijke toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regeling is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Extra woningbouw in het landelijk gebied kan worden toegestaan als compensatie voor de sloop van storende en/of niet passende bebouwing of functies. Na een positieve toetsing door de provincie diende Wempe een nieuw verzoek tot medewerking in. Twee oude schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 217 m worden gesloopt ten faveure van een nieuwe woning van 88 m².

Op basis hiervan heeft uw raad op 25 januari 2011 ons college een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven, die voorziet in het in principe planologisch toestaan van een 2^e woning ter plaatse.

Op 23 augustus 2011 diende Wempe een aanvraag om een omgevingsvergunning in, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt onder meer dat aanvrager niet langer een beroep doet op de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. De reden daarvoor is dat dit niet langer nodig is. Inmiddels is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in werking getreden, waarin het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is opgenomen. Binnen het BBG laat de provincie een grote mate van beleidsvrijheid aan de gemeenten bij het opstellen/wijzigen van bestemmingsplannen.

In de wetgeving is verankerd dat de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Die ruimtelijke onderbouwing ligt er en geeft gemotiveerd weer dat de bouw van een 2^e woning op deze locatie ruimtelijk op een acceptabele wijze is in te passen.

Er is al met al dus wel degelijk iets gewijzigd sinds de oorspronkelijke indiening van het verzoek door Wempe.

in strijd met het geldende bestemmingsplan

Dat is juist. Om die reden is de verklaring van geen bedenkingen-procedure gestart om de ontwikkeling van de initiatiefnemer mogelijk te maken.

garant voor de groen buffer

Het handelen van de gemeente past daar niet in.

reactie

Deze zienswijze is niet juist. Het huidige bestemmingsplan gaat uit van een woonbestemming ter plaatse en dat verandert in wezen niet.

sloop/nieuwbouw leidt niet tot een betere situatie

De 2 te slopen schuren staan er illegaal en kunnen daarom geen grond vormen voor medewerking aan de voorgenomen woning.

Reactie

De juridische status van de onderhavige schuren doet niet ter zake. Waar het om gaat is of het acceptabel is dat op deze locatie een woning wordt gebouwd. De ruimtelijke onderbouwing is bij uitstek het instrument dat op die vraag gemotiveerd in gaat en dat ook doet.

ontbreken Flora- en Fauna onderzoek

Dat onderzoek wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht, omdat de kans dat natuurwaarden in het geding zijn, klein wordt geacht.

ontsierende invloed woning vanaf het water op de molen

reactie

Twee schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 217 m² maken plaats voor één woning met een oppervlakte van 88 m². Het totale bebouwde oppervlak vermindert daarmee aanzienlijk.

Hoe dan ook is sprake van het opknappen van het perceel. Ter plaatse van de te slopen schuur, die staat tussen de Mooie Nel en de molen, is geen nieuwe bebouwing voorzien. Hiermede verbetert het zicht vanaf het water op de molen.

de woning blokkeert het zicht naar de Mooie Nel

Reactie

Door de compenserende sloop van de twee schuren ontstaat juist een grotere zichtlijn vanaf de weg naar de Mooie Nel.

geen bestaand bebouwd gebied

reactie

De bestemmingsplankaart geeft ter plaatse duidelijk een woonbestemming aan en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie merkt dit aan als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

3. zienswijze De Hollandsche Molen

onrechtmatig gebruik Ruimte voor Ruimte-regeling

reactie

Als eerder is betoogd dat op deze regeling niet langer een beroep wordt gedaan.

toestaan woning kwalijk precedent

reactie

Om te kunnen spreken van een precedent moet er sprake zijn van exact dezelfde situatie. Dat nu is hier niet het geval. Er is geen andere molen in de gemeente, laat staan een molen, die wordt beschermd door een molenbiotoop. Van precedentwerking is dan ook geen sprake.

4. zienswijze gemeentelijke monumentencommissie

bouwperceel grenst aan de molen

De monumentencommissie vindt dat het bouwplan afbreuk doet aan het aanzicht van het rijksmonument, molen De Slokop, in relatie tot het historische poldergebied en veenweidegebied. Verder doet het bouwplan afbreuk aan het Middeleeuwse dijkpatroon en de waterkerende functie. Tot slot wordt gerefereerd aan de bestemming natuurgebied van de oevers van de Mooie Nel.

reactie

In het vigerende bestemmingsplan Vereenigde Binnenpolder 2005 is na een belangenafweging aan de molen geen molenbiotoop toegekend. Dat is hét aangewezen instrument een molen te vrijwaren van aangrenzende bebouwing. Aan het perceel Lagedijk 12 is in hetzelfde bestemmingsplan een woonbestemming toegekend. Die bestemming strekt zich uit tot de oevers van de Mooie Nel. Er is daarmee geen sprake van een bestemming natuurgebied.

Dit plan kent inmiddels een lange voorgeschiedenis en besluitvorming. Wij achten de ingediende zienswijzen niet van dien aard dat nu zou moeten worden afgezien van verdere medewerking aan het plan. Wij stellen u dan ook voor de zienswijzen gemotiveerd terzijde te leggen en ons een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Halfweg, 21 mei 2013
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiligers, burgemeester
Mr. B.J. Huisman, secretaris



RUI 13/015

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN LAGEDIJK 12

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. de zienswijzen, die zijn genoemd en verwoord en waarop gemotiveerd is gereageerd in het voorafgaande voorstel, gemotiveerd terzijde te leggen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel Lagedijk 12 in Spaarndam.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2013

De griffier,

De voorzitter,