

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20154811.

Wij hebben op 7 oktober 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage en het vergroten van het erf. De aanvraag gaat over de locatie Kleine Dijk 2 te Driehuizen. Met ingang van 1 januari 2015 is de gemeente Schermer in het kader van de gemeentelijke herindeling opgeheven en is de gemeente Alkmaar ingesteld (Stb. 2014, 190). Dit betekent thans dat het college van de gemeente Alkmaar een beslissing op uw aanvraag neemt. Uw aanvraag is door de gemeente geregistreerd onder het nummer 20154811.

Aanvrager:
De heer R.S. Oudman
Kleine Dijk 2
1844 KJ DRIEHUIZEN

Besluit

Gelet op het bepaalde in de hoofdstukken 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Bestemmingsplan (Art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (art. 2.1 lid 1a Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten zoals deze hieronder zijn aangegeven:

- Tekeningen set, d.d. 17 oktober 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 130321, d.d. 1 mei 2015;
- Ecologisch onderzoek, gemerkt 15.005, d.d. 30 juni 2015;
- VVGB raad Alkmaar, d.d. 17 september 2015;
- VVGB provincie Noord-Holland, d.d. 20 juli 2015.

Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de bovengenoemde activiteiten. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan voldoet.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Hieronder zijn bij de deelactiviteiten eventuele nog in te dienen gegevens en bescheiden genoemd. Hierbij is tevens de uiterlijke termijn aangegeven waarbinnen de desbetreffende stukken voor aanvang werkzaamheden moeten worden ingediend.

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen zijn hieronder per deelactiviteit aangegeven.



Deelactiviteit Bouwen

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Strijdigheid van een bouwplan met het bestemmingsplan valt onder deze opsomming. Onder **Deelactiviteit planologische afwijking** wordt gemotiveerd waarom wij afwijken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorwaarden Bouwbesluit

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen(gevelelementen) in uitwendige scheidingsconstructies van een woning, die bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
3. Ter controle/beoordeling van alle constructieve onderdelen van het object moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het betreffende onderdeel nadere tekeningen en berekeningen aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Uit de tekeningen en berekeningen van de diverse onderdelen moet tevens de samenhang aangetoond worden.
4. Met het uitvoeren, c.q. het aanbrengen, c.q. het in de grond brengen mag niet worden begonnen voordat en voor zover die tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd. Bij gebruik van 3D-software dient vooraf overleg plaats te vinden over de wijze van indienen van de stukken
5. Eventuele op die tekeningen aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.

Voorwaarden Bouwverordening

1. Het uitzetten van het bouwwerk door de gemeente moet minimaal één week van te voren worden aangevraagd. Op dat moment moeten ook de voor het uitzetten benodigde digitale tekeningen op DGN of DWG formaat in bezit zijn van de toezichthouder.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de vakgroep Geoinformatie de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Informatie: 14072
3. Het peil moet in overleg met de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden bepaald.
4. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier of digitaal naar omgevingsvergunning@alkmaar.nl (onder vermelding van het dossiernummer).
5. Van de aanvang van het aanbrengen van de fundering en het slaan van proefpalen moet tenminste twee dagen tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het starten met de paalfundering een hei-bespreking te plannen waarbij de toezichthouder wordt uitgenodigd.
6. De aanvang van het storten van beton moet tenminste één dag tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening.
7. Bij toepassing van prefab beton moet de toezichthouder in de gelegenheid worden gesteld om de elementen in de fabriek te keuren voordat deze naar het werk worden getransporteerd. De keuring dient minimaal vijf werkdagen vooraf te worden gemeld bij de toezichthouder.
8. Bij of ten gevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwplan eventueel bloot komende rioolleidingen e.d. zullen van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder worden omgelegd.



9. Tijdens de uitvoering van het onderhavige bouwwerk moeten, indien nodig, de belendingen worden gestut. De daartoe aan te brengen voorzieningen moeten voldoen aan de door de unit Vergunning- en Subsidieverlening ter zake te stellen eisen.
10. Van de in het bouwwerk aan te brengen luchtbehandelings- en/of ventilatiesysteem die wanden doorkruisen moeten installatietekeningen ter goedkeuring aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd.
11. De houder van de omgevingsvergunning geeft aan burgemeester en wethouders kennis van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Het is verboden om het bouwwerk na de bouw in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de omgevingsvergunning. De kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.

Tevens verzoeken wij u de volgende mededeling(en) in acht te nemen:

1. In verband met de voorgenomen lozing van huishoud- en bedrijfswater en drekstoffen anders dan op het gemeenteriool moet voordat met de bouw wordt begonnen, contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard, tel. 072-5828282.
2. Bij of ten gevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwwerk eventueel bloot komende rioolleidingen, putten o.d., voor zover gelegen in gemeentegrond, zullen voor rekening van de vergunninghouder van gemeenteweg worden omgelegd; indien bij de uitvoering van het onderhavige bouwwerk kabels en/of buizen worden aangetroffen is het raadzaam de betrokken nutsbedrijven daarover onmiddellijk in te lichten.
3. Eventueel herstel van schade, die bij de bouw aan enig gemeentewerk wordt veroorzaakt zal door of vanwege de gemeente plaatsvinden. De kosten hiervan komen voor rekening van de vergunninghouder en zullen door de gemeente op hem worden verhaald.
4. De overtollige grond kan niet zonder meer worden toegepast buiten de locatie. Alvorens grond op een andere locatie toe te passen, dient de milieu hygiënische kwaliteit volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit te worden vastgesteld en dient te worden bepaald of de grond mag worden hergebruikt. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd onderzoeksbureau. Een lijst van gecertificeerde bureaus is te vinden op www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm.
Voor advies over een verantwoorde afvoer van de grond kunt u ook terecht bij een grondbank. Adressen van grondbanken zijn te verkrijgen bij Brancheorganisatie BOG, Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam of via www.grondbanken.net.
5. Wij wijzen u er op dat het aanbrengen van een raam op minder dan 2 meter van de perceelgrens in strijd is met het bepaalde in artikel 50 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Wij wijzen u er op dat het aanbrengen van het balkon in strijd is met het bepaalde in artikel 50 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
7. Wij wijzen u er op dat voor de bouwwerkzaamheden tevens toestemming nodig is van de eigenaar van het perceel. Voor zover ter plaatse kabels en leidingen in de grond zijn gelegen, moeten deze bereikbaar blijven ten genoegen van de nutsbedrijven. Het is gewenst om alvorens met de bouw te beginnen hierover contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven.

Aanvullende informatie:

- Algemeen mailadres unit Vergunning- en Subsidieverlening: omgevingsvergunning@alkmaar.nl
- Algemeen informatienummer: 14072



Deelactiviteit werk of werkzaamheden uitvoeren

Overwegingen

Voor het verleggen van de sloot is, conform artikel 5 lid 5.6.1 onder f van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014, een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning kan alleen worden afgegeven indien de werkzaamheden niet leiden tot een (onevenredige) schade aan de cultuurhistorische, natuurlijke en ecologische waarden van de grond. Het cultuurhistorische en landschappelijke karakter van het gebied wordt gevormd door de regelmatige kavel- en slotenpatronen en de aanwezigheid van grasland.

Op het perceel was een inham van de sloot aanwezig. Deze is gedempt en ter compensatie is de bestaande sloot verbreed. Door het dempen van de inham en het verbreden van de sloot wordt de regelmatige kavel- en slootpatronen niet aangetast. Vooral de demping van de inham heeft tot gevolg dat de kavelvorm van dit perceel zelfs versterkt. De gronden bestaan uit grasland en blijven ook na de uitvoering van de werkzaamheden als grasland in gebruik. In het Ecologische onderzoek welke onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing van het plan wordt aangetoond dat er geen significant effect zal zijn op de ecologische waarden van het gebied zal plaatsvinden.

De werk en werkzaamheden leiden niet tot een (onevenredige) aantasting van de bestaande cultuurhistorische, natuurlijke en ecologische waarden.

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 omdat met de bouw van de garage de oppervlakte van het totaal aan erfbebouwing wordt overschreden en het gebruik van het deel van het perceel met de bestemming "Agrarisch met waarde natuur" voor de woonbestemming in strijd is met deze bestemming.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan alleen indien er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Het perceel Kleine Dijk 2 te Driehuizen heeft in bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 grotendeels de bestemming 'Wonen'. De noordelijke driehoek van het bij de woning behorende erf heeft echter de bestemming "Agrarisch met waarde natuur". Het gebruik van deze grond ten behoeve van het wonen is in strijd met de geldende bestemming.

Op gronden met de bestemming wonen is het bouwen van bijgebouwen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 90m² en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Als gevolg van het bouwplan wordt de oppervlakte vergunningsplichtige bijgebouwen meer dan deze gestelde 90m². Het bouwen van het bijgebouw is derhalve niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Het vergroten van het erf Kleine Dijk 2

Gronden met de bestemming "Agrarisch met waarde natuur" zijn bestemd voor natuurgebied, waterlopen, agrarisch medegebruik en extensieve dagrecreatie. Het perceel Kleine Dijk 2 heeft een oppervlakte van ongeveer 3850m². Het bij het erf te voegen perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 300m².

Medewerking aan het initiatief is mogelijk op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (een uitgebreide afwijkingsprocedure), wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing Kleine Dijk 2, Driehuizen vormt onderdeel van deze beschikking.



Het bouwen van een garage

Het perceel Kleine Dijk 2 heeft een oppervlak van ongeveer 3850m². Op grond van artikel 18.2.2. sub c Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014, is op een perceel met een oppervlakte tussen de 3.000 en 4.000 m² een totaal oppervlakte erfbouw van 90m² toegestaan. Door het toevoegen van de noordelijke driehoek voormalige agrarische gronden bij het erf krijgt het perceel een oppervlakte van meer dan 4.000m².

Op grond van artikel 18.2.2 sub d Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 is op percelen met een oppervlakte groter dan 4.000m² een totaal oppervlakte erfbouw van 100m² toegestaan. Door het bouwen van de garage neemt het oppervlakte bijgebouwen toe tot de toegestane 100m². Het bijgebouw blijft ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Door deze afmeting van het grondvlak is het mogelijk twee auto's in de garage, uit het zicht, te stallen, waardoor het perceel een meer verzorgde aanblik heeft.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De termijn voor tervisielegging bedraagt zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen.

De ontwerpvergunning, de ontwerp-vvgb van de Raad en de bijbehorende stukken hebben vanaf 26 november 2014 tot en met 6 januari 2015 ter inzage gelegen. Op 5 januari 2015 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een zienswijze ingediend waarin wordt aangegeven dat er sprake is van verstedelijking in het landelijke gebied, de EHS en het Natura 2000 gebied. Naar aanleiding van die zienswijze is de aanvraag met een ecologisch onderzoek aangevuld waarin wordt aangetoond dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de EHS en het Natura 2000 gebied. Naar aanleiding van dit onderzoek is de Provincie een Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) gevraagd. Op 20 juli 2015 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland de vvgb afgegeven. Met die verklaring zijn de gronden van de zienswijze van de provincie weggenomen.

Vvgb gemeenteraad

Op 17 september 2015 heeft de gemeenteraad de definitieve Verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Alkmaar, 22-10-2015

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
medewerker beleidsuitvoering

J. Stet-Kuin

Verzonden

22 OKT. 2015

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij genoemde rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.