

ONTWERPBESLUIT

Omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning in een schuur en het bouwen van een nieuwe woning

Bouwplan : het realiseren van een woning in de schuur en het bouwen van
een nieuwe woning

Locatie : Leidsevaart 26a te Bennebroek

Procedure : uitgebreid

Zaaknummer : 993640

OLO :

Besluit : Verlening omgevingsvergunning

Besluitdatum :

Verzenddatum :

Team Omgevingsvergunningen, toezicht en handhaving

Bezoekadres : Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen

Telefoon : 023 – 5225 555 :

Omgevingsvergunning

Aanvraag

Op 1 maart 2022 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning in de schuur en het bouwen van een nieuwe woning buiten het bouwvlak aan de Leidsevaart 26a te Bennebroek.

Vergunning is nodig voor de activiteiten:

- *Bouwen* (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo));
- *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).

Bij beoordeling van de aanvraag bleek dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Daarom is de tweede activiteit toegevoegd.

De documenten die bij de aanvraag horen, staan in bijlage 1 van deze beschikking.

Beslistermijn

Voor deze aanvraag geldt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure. Er geldt zodoende een termijn van orde van 26 weken.

Vooroverleg

Er is vooroverleg geweest, in de vorm van concept, principeverzoek, kavelpaspoort.

Op 21 oktober 2020 heeft u een verzoek ingediend, geregistreerd onder zaaknr. 712455, voor het wijzigen van de bestemming op perceel Leidsvaart 26A van Bedrijfsdoeleinden naar 'Wonen'. Dit verzoek is, onder het stellen van een voorwaarde, ruimtelijk akkoord bevonden.

Op 13 september 2021 heeft u een principeverzoek ingediend voor het bouwen van 2 woningen. Dit principeverzoek heeft het zaaknummer 708230.

Op 15 februari 2022 hebben wij u onze eindbrief toegestuurd en daarin onze principebereidheid tot medewerking aan het plan verwoord.

Beoordeling activiteiten

Bouwen

Volgens artikel 2.10 van de Wabo toetsen we de aanvraag aan het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan Bennebroek 2016, geconsolideerd (NL.IMRO.0377.BE2016-VG0)

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen Wonen – 1 (artikel 16 van de planregels) en Bedrijf (artikel 4 van de planregels) en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 (artikel 19 van de planregels).

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Wonen-1' en de bestemming 'Bedrijf'. Volgens artikel 16.2.1 onder lid a mag een hoofdgebouw niet buiten het bouwvlak gebouwd worden en volgens lid b mag het aantal woningen niet vermeerderd worden. Dat is hier beide wel het geval. Volgens artikel 4.1.1 zijn de voor 'bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor gebouwen en/of terreinen ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, productiegebonden detailhandel of een bedrijfswoning. De garage die op deze bestemming gerealiseerd gaat worden is ten behoeve van een woonfunctie en niet voor een bedrijfsfunctie.

Onder de paragraaf 'Het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' staat de beoordeling van deze activiteit.

Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota gemeente Bloemendaal 2013. De commissie adviseerde op 29 september 2022:

'De architect is aanwezig voor een toelichting. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op Leidsevaart 26a en het verbouwen van een schuur tot woning op Leidsevaart 26b. Het bestaande woonhuis op Leidsevaart 26 wordt gehandhaafd. Nieuwe woning wordt Leidsevaart 26a.

Het ontwerp bestaat uit drie bouwlagen met een afgeknot, ongelijk zadeldak met donkergrijze dakpannen. De bouwhoogte is 9 meter. In het voordakvlak worden drie dakramen en een loggia aangebracht, in het achterdakvlak een driedelige dakkapel. De gevels worden wit gestukt, het trasraam donkergrijs. De boeidelen worden in grijs uitgevoerd, de kozijnen en ramen in gebroken wit. Aan de achtergevel wordt een pergola gebouwd. Verbouwing schuur tot woning Leidsevaart 26b Om de bestaande schuur te verbouwen tot woning worden alle gevels anders ingedeeld met deuren en ramen en wordt de bestaande gevelbekleding vervangen door antracietkleurige houten potdekseldelen. Er komen nieuwe donkergrijze Tuile du nord dakpannen op het dak en in beide dakvlakken worden dakkapellen geplaatst. Tegen de rechtergevel wordt een gestukte schoorsteen geplaatst.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (35. Woongebied Bennebroek) en objectgerichte criteria.

Bevindingen commissie: De commissie is verheugd dat hier wonen mogelijk wordt gemaakt en heeft waardering voor de ambitie maar is nog niet overtuigd van het getoonde beeld. Algemeen vraagt zij aandacht voor de inrichting van de voorterreinen, gezien hier wonen achter wonen plaatsvindt waakt zij ervoor dat er hoge schuttingen aan de voorzijde worden geplaatst. Nieuwe woning Leidsevaart 26a: De commissie is van mening dat het afgeknottede volume onvoldoende aansluit op het straatbeeld, waar hoofdzakelijk hellende kappen met nokken aanwezig zijn. Door de combinatie met de loggia is het aanzicht onevenwichtig. De commissie zet dan ook vragen bij de grootte van het programma gezien de gevolgen voor het ontwerp. Verbouwing schuur tot woning Leidsevaart 26b: De commissie staat positief tegenover het ontwerp voor de schuurwoning. Wel constateert zij dat de dakkapellen hoger zijn dan toegestaan. Ook vraagt zij zich af waarom gekozen is voor 2 losse dakkapellen in plaats van 1 doorlopende dakkapel, meer passend bij het schuurtype. Verder vraagt zij de zonnepanelen in te tekenen.

De commissie houdt de aanvraag aan in afwachting op een aangepast ontwerp waarin de ontbrekende onderdelen tevens zijn meegenomen.'

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over.

Op 20 december 2022 hebben we aangepaste stukken ontvangen. Deze hebben wij opnieuw voorgelegd aan de commissie. De commissie adviseerde op 16 maart 2023:

"Het plan ligt opnieuw voor. Er is een aangepast ontwerp ingediend. De architect is aanwezig om een toelichting te geven. Leidsevaart 26a Het nieuwe voorstel betreft een drielaagse woning met een zadeldak. De topgevel is naar de straat toegekeerd; de entree bevindt zich in de rechter zijgevel. De woning krijgt een zinken kap, die over de rechter zijgevel gedeeltelijk verticaal doorloopt tot aan de entree. de gevels worden gebroken wit gestuukt. Op de begane grond van de voorgevel wordt een erker geplaatst. Daarop wordt een balkon gebouwd, bereikbaar via twee deuren vanaf de eerste

verdieping. Het balkon wordt bekleed met verticale houten geveldelen. Leidsevaart 26b In plaats van dakpannen krijgt de schuurwoning een zinken feldak. De dakkapellen in het linker en rechter zijgevelvlak zijn nu doorlopend.

Beoordelingskader

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (35. Woongebied Bennebroek) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie houdt de aanvraag aan en merkt het volgende op:

- Er dient een ruimtelijke onderbouwing gemaakt te worden van de positie van de volumes op de kavels en de verdere inrichting van het erf. Punt van aandacht is de privacy van de burens.*
- Er dient een nieuwe situatietekening aangeleverd te worden waarin de afstand van de gevels naar de erfgrenzen is aangegeven.*
- Architectonisch kan de commissie zich vinden in het nieuwe ontwerp van 26a. Ze plaatst nog wel vraagtekens bij de materialisering van de gevels. Ze is van mening dat bakstenen gevels passender zijn bij de omgeving.*
- De aanpassingen aan 26b zijn akkoord."*

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over.

Op 29 maart 2023 hebben we aangepaste stukken ontvangen. Deze hebben wij opnieuw voorgelegd aan de commissie. De commissie adviseerde op 30 maart 2023:

"Het plan ligt opnieuw voor. De situatietekening is aangeleverd. In het ontwerp van de woning op nummer 26a zijn de gestuukte gevels vervangen door gemetselde gevels. In het ontwerp van de woning op nummer 26b is de dakkapel in het linker zijgevelvlak vervallen. De bewoners van nummer 27 zijn als toevoerder aanwezig.

Beoordelingskader

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (35. Woongebied Bennebroek) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie had graag een toelichting van de architect gekregen. Ze constateert dat de ruimtelijke onderbouwing - een 3D profiel waaruit blijkt hoe de nieuwe volumes zich op het erf en tussen de bestaande volumes voegen - niet is aangeleverd. Ook constateert ze dat op de situatietekening de erfgrens met nummer 27 of de positie van het woonhuis op nummer 27 mogelijk niet correct is ingetekend. De aanvraag wordt aangehouden totdat de gevraagde informatie is aangeleverd. Over het ontwerp van nummer 26a merkt de commissie op dat de donkerkleurige banden in het metselwerk atypisch ogen en vraagt één kleur baksteen toe te passen. De erker met balkon dient in één materiaal uitgevoerd te worden, waarbij hout de voorkeur heeft. Over het ontwerp van nummer 26b merkt de commissie op dat het stedenbouwkundig meer voor de hand lijkt te liggen om de voordeur in de voorgevel te plaatsen."

Op 11 april 2023 hebben we aangepaste stukken ontvangen. Deze hebben wij opnieuw voorgelegd aan de commissie. De commissie adviseerde op 13 april 2023:

"Het plan ligt opnieuw voor. Het gevraagde 3D profiel is aangeleverd. De architect en aanvrager zijn aanwezig om een toelichting te geven. De bewoners van nummer 26 en 27 zijn aanwezig als

toehoorder. In het ontwerp van nummer 26a zijn de horizontale banden op de gevels vervangen door rollagen. De erker heeft nu een overstek en het balkon is iets terug gelegd.

Beoordelingskader

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente werkt mee aan een afwijking. De commissie heeft het plan beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte (35. Woongebied Bennebroek) en objectgerichte criteria.

Advies

De commissie heeft waardering voor de aanpassingen in het ontwerp en adviseert akkoord te gaan met de aanvraag."

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit / Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan Bennebroek 2016, geconsolideerd (NL.IMRO.0377.BE2016-VG0)

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen Wonen – 1 (artikel 16 van de planregels) en Bedrijf (artikel 4 van de planregels) en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 (artikel 19 van de planregels).

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Wonen-1' en de bestemming 'Bedrijf'. Volgens artikel 16.2.1 onder lid a mag een hoofdgebouw niet buiten het bouwvlak gebouwd worden en volgens lid b mag het aantal woningen niet vermeerderd worden. Dat is hier beide wel het geval. Volgens artikel 4.1.1 zijn de voor 'bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor gebouwen en/of terreinen ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, productiegebonden detailhandel of een bedrijfswoning. De garage die op deze bestemming gerealiseerd gaat worden is ten behoeve van een woonfunctie en niet voor een bedrijfsfunctie.

Buitenplannen

Afwijking is mogelijk via artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3^o van de Wabo. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. De aanvraag wordt daarom getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. In de bijlage van deze Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 is door de gemeenteraad bepaald dat voor categorie waar dit plan onder valt geen Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) is vereist.

Inleiding

Aan de Leidsevaart 26 in Bennebroek ligt een bedrijfsbestemming met een woning. Binnen deze bestemming zijn diverse bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Deze zijn opgesomd in bijlage 1 van het bestemmingsplan 'Bennebroek 2016'. Hierbij zijn onder andere een autogarage, groothandel, bowlingcentrum en een drukkerij toegestaan. De initiatiefnemer wil deze bestemming laten vervallen en hiervoor twee woningen realiseren. Het plan is eerder als principeverzoek beoordeeld en later ingediend als principeverzoek.

Nu heeft de initiatiefnemer een aangepast plan ingediend waarbij de volgende zaken afwijken van het goedgekeurde principeverzoek:

- Bij toekomstig huisnummer 26a: een terrasoverkapping aan de achterzijde, een erker aan de voorzijde, een kelder en de woning is twee meter dieper dan in vooroverleg besproken.
- Bij toekomstig huisnummer 26b: een bijgebouw plaatsen (garage) en het pand wordt 3 cm hoger dan nu het geval is.

Vanwege deze wijzigingen wordt het initiatief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan moet onderbouwd worden of afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is. De aanvraag wordt daarom getoetst aan de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017.

Beleidsregel 1. Wanneer afwijken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. een verzoek dat voldoet aan het beleid zoals vastgesteld in de 'Nota Bijgebouwen 2017', of;
3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Sub 1. Structuurvisie Bloemendaal

In de Structuurvisie worden de hoofdlijnen weergegeven van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bloemendaal. Binnen de Structuurvisie valt dit perceel binnen de dorpenzone. In de dorpenzone mag de ruimtelijke kwaliteit niet achteruit gaan. Specifiek is opgenomen dat bedrijvigheid waar mogelijk vervangen wordt voor woningbouw. Dit om overlast van bedrijvigheid te voorkomen. Hierbij is het wel belangrijk dat nieuwbouw aansluiten bij de bestaande dorpsbebouwing qua schaal en sfeer. In beleidsregel 3 zal hier nader op ingegaan worden.

Sub 2. Nota bijgebouwen 2017

De Nota bijgebouwen is niet van toepassing

Sub 3. Bijzondere omstandigheden

Niet van toepassing.

Conclusie beleidsregel 1

Het plan is passend binnen de Structuurvisie omdat een belangrijk punt hieruit is om de woon- en leefkwaliteit te verbeteren door het vervangen van bedrijfsbestemmingen voor woonbestemmingen. Dit zorgt voor een verbetering van de volksgezondheid.

Beleidsregel 2 regionale afspraken

Er wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het geldende bestemmingsplan tot gevolg heeft, als de ontwikkeling past binnen provinciale en regionale afspraken over woningbouw, detailhandel en kantoorlocaties.

Conclusie beleidsregel 2

Beleidsregel 2 is niet van toepassing.

Beleidsregel 3 eisen ruimtelijke kwaliteit

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse voorop. Bij de beoordeling van de ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in de diverse zones binnen Bloemendaal zoals beschreven in de Structuurvisie:

1. Dorpenzone: bij ruimtelijke procedures in de dorpenzone mag de bestaande ruimtelijke kwaliteit niet verminderen.
2. Landgoederenzone: bij ruimtelijke procedures in de landgoederenzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Kust- en duinzone: bij ruimtelijke procedures in de kust- en duinzone moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van 3 waarden:

- Gebruikswaarden (functionaliteit & doelmatigheid)
- Belevingswaarden (identiteit, schoonheid en aantrekkelijkheid)
- Toekomstwaarden (duurzaamheid, flexibiliteit en beheerbaarheid)

Gebruikswaarde

Volgens de oude beoordelingen is het bouwen van woningen passend in de omgeving. Wel is de woning op toekomstig huisnummer 26a een smalle woning vanwege de afstand tot bestaande woningen. Er is geen noodzaak om de woning dieper te maken omdat de woning nu vier royale slaapkamers heeft, maar in principe neemt de gebruikswaarde verder toe. Ditzelfde geldt voor het bouwen van de erker, de overkapping en de kelder. Bij de kelder is het belangrijk dat de locatie geen dienst doet als waterkerend element voor de Leidsevaart. Bij de woning op toekomstig huisnummer 26b geldt dat het bijgebouw het enige bijgebouw is en het wenselijk is dat bijvoorbeeld fietsen kunnen worden opgeborgen. Het hoger bouwen dan nu het geval is lijkt niet het geval. De geschetste 3 centimeter zou, indien dit het geval is, verwaarloosbaar zijn door hergebruik van de huidige schuur waarbij de nieuwe dakpannen of extra isolatie dit zouden veroorzaken.

Belevingswaarde

De eenheid langs de Leidsevaart is voornamelijk bepaald door de rooilijnen, bouwhoogten en kapvormen. De woningen zelf tonen een aantal overeenkomsten maar er zijn relatief veel uitzonderingen. Ook zijn er vrij veel dakkapellen, bijgebouwen, uitbouwen en enkele erkers zonder dat een verrommeld beeld ontstaat. De wijzigingen aan het ontwerp zijn daarin niet verstorend, maar passen juist in het geheel. Ook het twee meter naar achteren uitbouwen van toekomstig huisnummer 26a is niet opvallend: de naastgelegen woning op nummer 24 is ook dieper. Ook treedt hier geen negatieve schaduwvorming op door enige afstand tot de naastgelegen woning en veel hoog groen in de tuin daar. Hetzelfde geldt voor de overkapping aan de achterzijde van toekomstig huisnummer 26a, welke nog door een inrit op afstand wordt gehouden van de naastgelegen woning. Bij deze woning staat wel een haag ontworpen onder de overkapping: hier dient een haag te komen die tegen de geldende hoeveelheid schaduw bestand is.

Toekomstwaarde

De gedane wijzigingen in het ontwerp hebben een verwaarloosbaar effect op de toekomstwaarde. De extra uitbouwen zorgen voor meer verharding in het gebied maar nog niet zoveel als in de huidige situatie met het bedrijfspand aanwezig is. Het is aan te bevelen de garage te voorzien van een groen dak.

Conclusie beleidsregel 3

Het initiatief is positief beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit vanwege het behoud van de stijgende ruimtelijke kwaliteit als beschreven in eerdere beoordelingen. De wijzigingen zijn passend in de omgeving, zorgen niet voor verrommeling en verhogen de gebruikswaarde. Wel moet aangetoond worden dat de kelder niet een waterkerende functie aantast.

Conclusie

Het plan is passend binnen beleidsregel 1 vanwege het verdwijnen van een bedrijfsbestemming. Het pand staat momenteel leeg maar het bestemmingsplan biedt de rechtstreekse mogelijkheid om hier een bedrijf te vestigen dat mogelijk veel overlast kan veroorzaken. De gemeente Bloemendaal heeft in de Structuurvisie opgenomen dat deze bedrijfsbestemmingen vervangen mogen en kunnen worden ten behoeve van woningbouw. Uit beleidsregel 3 blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Derhalve wordt positief geadviseerd mits wordt aangetoond dat de kelder de waterkerende functie niet aantast.

Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming:

Wegens de korte afstand van het perceel tot Natura 2000-gebied is voor de gebruiksfase een AERIUS-berekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat er een kleine verhoging van de stikstofdepositie op het nabij gelegen Natura 2000-gebied te verwachten is. Er worden nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd die wij toetsen. In de definitieve beschikking zal deze beoordeling afgerond zijn.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Het ontwerp van de omgevingsvergunning ligt ter inzage van 23 januari 2024 tot 5 maart 2023.

Binnen de termijn hebben wij [wel/geen] zienswijzen ontvangen.

Besluit

Wij besluiten omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen voor de activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten 3° van de Wabo;

Aan deze vergunning verbinden we de voorschriften en bepalingen uit de pagina's hieronder. In de bijlage vindt u de opsomming van de documenten die deel uitmaken van de vergunning.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,



M. (Mirjam) Fopma,
Domeinmanager Fysieke Leefomgeving

U kunt in beroep gaan tegen ons besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u in beroep gaan bij de Rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroep indient binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit.

Zorg dat u de juiste informatie in uw beroep zet

In uw beroep zet u in elk geval:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u uw beroep schrijft;
- Een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van deze brief);
- De reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- Uw handtekening.

U kunt uw beroep op 2 manieren indienen

- Per post: Rechtbank Noord-Holland
 Sectie Bestuur
 Postbus 1621
 2003 BR Haarlem
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

U hebt dan een digitale handtekening nodig (DigiD). De voorwaarden leest u op de website.

Ons besluit blijft gelden totdat over uw beroep is beslist

In spoedeisende gevallen kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in Haarlem. De rechter beslist dan of gewacht moet worden met de uitvoering van ons besluit. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen. Op dezelfde manieren als waarop u uw beroep indient.

BIJLAGE 1 – BIJBEHORENDE STUKKEN BIJ HET BESLUIT

Bijbehorende documenten

Titel	ontvangstdatum
Aanvraagdocument publiceerbaar	1 maart 2022
_Bouwaanvraag_wijziging_R_11-04-2023_pdf	11 april 2023
0745_Situatie_wijziging_R_11-04-2023_pdf	11 april 2023
Render_26A_png	11 april 2023
3D_profielen_pdf	11 april 2023
foto_achter_png	11 april 2023
-_26B_BA_A_201_Bouwaanvraag_20230411_pdf	11 april 2023
Quickscan Wnb dd 02-12-2022	20 december 2022
Ruimtelijke onderbouwing dd 13-05-2022	18 juli 2022
Onderzoek_geluidwering_gevels_incl_bijlagen_dd 15-07-2022_pdf	18 juli 2022
20745_-_BA_A205_Verdunningsfactor_pdf	6 juli 2022
Balansventilatie_woning_B_pdf	6 juli 2022
Balansventilatie_berekening_26A_pdf	6 juli 2022
Daglichtberekening_26A_pdf	6 juli 2022
2022-4568_Rapportage_BENG_pdf	6 juli 2022
BS_a-103_Bestaande_toestand_pdf	29 maart 2022
Daglichtberekening woning rechterzijde BA_Daglichttoetreding_pdf	1 maart 2022
Tekening schuurwoning bestand-A201_Bestaand_20210218_pdf	1 maart 2022
AKK PIETERS BA_a-203_Constructieprincipe	1 maart 2023
AKK PIETERS Toelichting_Constructie_principe_2	18 juli 2022

BIJLAGE 2

Voorschriften

Algemeen

- a. Het uitzetten en het bepalen van het peil gebeurt in overleg met Bouw- en Woningtoezicht.
- b. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering bepaalt u in overleg met afdeling Weg en Water.
- c. Voor het storten van beton is toestemming van Bouw- en woningtoezicht vereist.

Nadere gegevens voor Bouw- en woningtoezicht

- a. Ten minste drie weken vóór de start van het werk levert u berekeningen en tekeningen van de bouwconstructie in.
- b. Ten minste drie weken voor de start van het werk toont u aan dat de grond voldoende draagkracht heeft voor de gekozen fundering.
- c. Ten minste 14 dagen voor de start van het werk overlegt u:
 - een bouwveiligheidsplan;
 - installatietekeningen;
 - een bodemonderzoek (volgens NEN 5740), waaruit blijkt dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.
- d. Ten minste 3 weken voor start bouw toont u aan dat de kelder de waterkerende functie niet aantast.

De werkzaamheden kunnen pas beginnen nadat Bouw- en Woningtoezicht deze gegevens heeft goedgekeurd.

Aanlevering van een geotechnisch sondeonderzoek

- a. Geotechnische sondeonderzoeken levert u in IMBRO-XML formaat aan voor de Basisregistratie

Ondergrond (BRO) portaal.

Toelichting: als u het onderzoek in GEF-CPT formaat hebt, kunt u het converteren naar IMBRO-XML formaat: zie <https://docplayer.nl/54785054-Basisregistratie-ondergrond-bro-een-handreiking-voor-conversie.html>

Voor informatie over de GEF-CPT-naar-IMBRO-XML converter, kunt u contact opnemen met de BRO Servicedesk (<https://www.broinfo.nl/servicedesk>) of 088- 8664 999 (op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur bereikbaar).

- b. Bij uitzondering kunt u aanleveren in GEF-CPT formaat, maar dan alleen GEF-CPT versie 1.1.3.

Verlagen grondwater

- a. Voordat u de grondwaterstand verlaagt, toont u met een bodemonderzoek aan dat de grondwateronttrekking geen schade veroorzaakt aan funderingen van bouwwerken in de omgeving.
- b. Voor onttrekking of infiltratie hebt u mogelijk een watervergunning nodig van de provincie:
 1. voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur);
 2. voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar;
 3. voor de openbare drinkwatervoorziening.In andere gevallen is het Hoogheemraadschap van Rijnland bevoegd. In sommige gevallen is een melding voldoende.

Contactgegevens:

- Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, tel. 023 - 514 31 43. E-mail: post@noord-holland.nl

- Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD te Leiden. Telefoon: 071 - 306 30 63. E-mail: post@rijnland.net

Voorkomen van constructieve schade

Constructieve schade kan ontstaan door trillingen of verzakking. Trillingen kunnen het gevolg zijn van heien of inbrengen van damwanden. Verzakking kan het gevolg zijn van graven, bemaling of het injecteren van grond.

U voorkomt dat bouwwerken in de omgeving schade oplopen. Vier weken voor de start van het werk rapporteert u aan Bouw- en Woningtoezicht hoe u schade voorkomt.

Algemene bepalingen

Toestemming grondeigenaar	Bent u geen eigenaar van de grond? Dan moet u toestemming hebben van de eigenaar om de vergunning uit te voeren.
Privaatrecht belemmeringen	In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van naburige eigenaren. De omgevingsvergunning gaat hier niet over.
Schade of ernstige hinder voor de omgeving	U mag bij de uitvoering geen schade of ernstige hinder veroorzaken voor de omgeving, zoals trillingen of verzakking.
Werken in afwijking van de vergunning	Zorgt u ervoor dat u de werkzaamheden uitvoert volgens de vergunning. U mag niet afwijken van de goedgekeurde tekening(en). De gemeente houdt daarop toezicht. Bij grote afwijkingen kunnen wij de werkzaamheden stilleggen.
Intrekken vergunning	Wanneer u geen gebruik maakt van de vergunning kunnen we deze intrekken. U krijgt daarvan tijdig bericht.

Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen

1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats vóór de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, ten minste ter grootte van de kroonprojectie. Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.

Doe dit altijd in overleg met de boombeheerder en/of een vakkundig boomverzorger.

2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket staan. Opslag van bouwmaterialen is daarop ook verboden. Dat leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.

3. Houd bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Blijf met bouwmachines uit de buurt van de bomen om bodemverdichting te voorkomen.

Wanneer het onvermijdelijk is om over de boomwortels te rijden, gebruikt u rijplaten.

4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie mag u niets ontgraven.

Ophoging mag alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.

5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.

6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan

Leg kabels en leidingen niet dichterbij dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe. Liever hebben we een gestuurde boring onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf door het wortelpakket. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.

7. Houd de grondwaterstand bij de boom gelijk

Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte door zuurstoftekort.

Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie, of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging.

Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.

8. Houd schadelijke stoffen uit de buurt van bomen

Gooi nooit olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk bij bomen.

9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomverzorgers uitvoeren

Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze snoei verantwoord is.

10. Plaats geen dichte verharding over de wortels

Onder beton en asfalt ontstaat een tekort aan water en zuurstof, waardoor wortels afsterven.

Overleg altijd met de boombeheerder en/of de vakkundig boomverzorger, als er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!