

Omgevingsvergunning wooncomplex De Witte Hond Leidsevaart 272-278 Vogelenzang

Aanvrager:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bouwplan: bouw appartementengebouw met 21 huurwoningen
Locatie: Leidsevaart 272-278 te Vogelenzang
Procedure: uitgebreide voorbereidingsprocedure
Ons zaaknummer: 346694
OLO-nummer: 4020123

Besluit: Omgevingsvergunning

Besluitdatum: 3 oktober 2019

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres : Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postadres : Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar besluit : [REDACTED]
Toezichthouder : [REDACTED]
Telefoon : 023-5225555

Omgevingsvergunning

Aanvraag

Op 12 november 2018 vroeg [REDACTED], een omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een appartementengebouw met 21 huurwoningen op de locatie Leidsevaart 272 – 288 te Vogelenzang.

Vergunning is nodig voor de activiteiten:

- *bouwen* (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a);
- *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (Wabo, artikel 2.1, lid onder c).

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

Beslistermijn

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing. Hierdoor geldt een termijn van orde van 26 weken.

Beoordeling activiteiten

Bouwen

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

Bestemmingsplan Vogelenzang 2010

Het bouwplan is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Vogelenzang 2010" van kracht is, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 maart 2012.

Ter plaatse gelden de bestemmingen "Wonen" ex artikel 13, "Tuin" ex artikel 10 en "Groen" ex artikel 5 en tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" ex artikel 15.

Het bouwplan is in strijd met artikel 13.2.1 lid b, waarin is bepaald dat op gronden met de bestemming "Wonen" het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Er was sprake van 9 woningen, terwijl in de nieuwe situatie 21 woningen zullen worden opgericht.

Tevens is het bouwplan in strijd met artikel 13.2.1 lid d, waarin is bepaald dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 5,50 en 7 meter. Aangevraagd wordt een gebouw met een goot- en bouwhoogte van 10 meter.

Ook is het bouwplan in strijd met artikel 13.2.1 lid c, waarin is bepaald dat binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Het op te richten appartementencomplex is buiten het bouwvlak gesitueerd. Hierdoor is het plan tevens in strijd met de artikelen 5 en 10 omdat op gronden met de bestemmingen "Groen" en "Tuin" dergelijke bebouwing niet is toegestaan.

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" is gericht op het behoud, versterking en bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter moet de aanvrager aantonen dat de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat het gevraagde appartementengebouw een groter grondoppervlak heeft dan 250 m² en werkzaamheden dieper dan 30 cm zullen plaatsvinden is een archeologisch onderzoek vereist. Er is bij de aanvraag een archeologisch onderzoeksrapport aangeleverd, uitgevoerd door Transect. Uit onderzoek blijkt dat indien de bodem niet dieper dan 140 cm ten opzichte van het huidige maaiveld wordt verstoord, het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Omdat de bouwwerkzaamheden niet dieper dan 140 cm worden uitgevoerd is uitgebreider onderzoek niet vereist.

Daar de aanvraag in strijd is met het aldaar geldende bestemmingsplan wordt de aanvraag tevens beschouwd als een aanvraag met de activiteit *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*. Verderop in dit besluit zijn de overwegingen weergegeven van de bevoegdheid ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is op 6 juni 2019 voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Commissie voor welstand en monumenten). Onder nummer 180083 heeft zij ingestemd met voorgelegd ontwerpvoorstel. Het bouwplan voldoet zodoende aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het is, mede rekeninghoudend met de aan dit besluit gestelde voorwaarden, aannemelijk gemaakt dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Deze aannemelijkheid is mede gebaseerd op het positieve advies welke is uitgebracht door de Brandweer Kennemerland.

Bouwverordening

Voor het bouwplan is op grond van artikel 2.1.5 lid 1 van de Bouwverordening een bodemonderzoeksrapport vereist. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er geen sprake is van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

De gronden ter plaatse van de woningen en tuinen is schoon. De enige aangetroffen lichte verontreiniging binnen de locatie bevindt zich onder het aan te leggen parkeerterrein en de te plaatsen bergingen. Naar aanleiding van deze bevindingen bestaat er geen bezwaar medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan Wel worden aanvullende voorwaarden aan dit besluit verbonden.

Wet natuurbescherming

De aanvraag is voor advies voorgelegd bij de Omgevingsdienst IJmond en Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het nieuw te bouwen woongebouw van een bodemenergiesysteem zal worden voorzien cq gasloos wordt uitgevoerd. Daarnaast is de locatie op een afstand van circa 830 meter gelegen van Natura 2000 gebied. Er is een analyse uitgevoerd naar de stikstofanalyse. Volgens de Aeries-calculator is er geen sprake van stikstof-depositie op het Natura-2000 gebied. Er hoeft zodoende geen melding of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden gedaan en hebben beide Omgevingsdiensten ingestemd met deze ontwikkeling.

Zienswijze

Naar aanleiding van de publicatie van ontvangst van de aanvraag is een zienswijze ontvangen.

De zienswijze had voornamelijk betrekking op twee aspecten, te weten het ontwerp en de geluidwerende maatregelen van het project.

Als beknopte weerlegging stelt de gemeente dat de welstandscommissie pas na meerdere aanpassingen heeft ingestemd met het ontwerp. Het bestuur ziet geen reden af te wijken van het

positieve welstandsadvies, zodat kan worden geconcludeerd dat het bouwwerk op zich zelf als tot haar omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De Omgevingsdienst IJmond heeft naar aanleiding van het terecht aangehaalde punt in de zienswijze, een herbeoordeling gedaan naar de geluidwerende voorzieningen van het project in relatie tot het aanwezige wegverkeerslawaaï. Uit deze herberekening is gebleken dat geen extra geluidwerende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Conclusie

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Vogelenzang 2010". De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de strijd met het bestemmingsplan is opgeheven.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Deze activiteit wordt op basis van artikel 2.12 van de Wabo beoordeeld aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Vogelenzang 2010". Zoals beschreven onder de activiteit *Bouwen* is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Overwegingen

Toets Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017

Aanvragen die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden getoetst aan het beleid in de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017. Hierin zijn beleidsregels opgenomen waaraan dergelijke verzoeken worden getoetst. Beleidsregel 1 en 2 hebben betrekking op een inhoudelijk toets op het plan. Beleidsregel 3 en 4 hebben betrekking op de procedure.

Beleidsregel 1

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

1. Een verzoek, waarop van toepassing is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal, of;
2. Een verzoek dat voldoet aan het gemeentelijk planologisch beleid dat is neergelegd in de Nota Bijgebouwen 2017 of;
3. een verzoek waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Beleidsregel 2

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures dient in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar te worden verbeterd. Enige uitzondering hierop vormen aanvragen die worden behandeld op grond van de Bijgebouwenregeling.

Toets beleidsregel 1

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aan. Bloemendaal staat bekend om zijn hoge ruimtelijke kwaliteit. De wens is om die ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Om die reden is het uitgangspunt dat bij alle ontwikkelingen en veranderingen kritisch gekeken zal moeten worden of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de gemeente zijn door historische ontwikkelingen drie zones met specifieke ruimtelijke kenmerken ontstaan; de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Voor elke zone is aangegeven welke kwaliteiten behouden dienen te blijven en welke ontwikkelingen gewenst zijn. Tevens zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die de karakteristieken verder vorm moeten geven.

Het perceel van Leidsevaart 272-288 is gelegen in de dorpenzone. Het beleid is erop gericht om het voorzieningenniveau van de dorpskern te behouden en zo mogelijk te versterken. Om die reden is

het mogelijk om te verdichten in de dorpenzone. In het geval van verdichting dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de schaal en sfeer van de directe omgeving.

Het aantal woningen op de locatie zal van 9 toenemen naar 21 woningen. Hiermee draagt het plan bij aan het behouden en versterken van het voorzieningen niveau. Qua maatvoering en uitstraling sluit het plan aan bij de directe omgeving.

De in beleidsregel 1, lid 2 genoemde Bijgebouwenregeling is in dit geval niet van toepassing.

Sub 3.

In de Nota Ruimtelijke Beoordeling is aangegeven dat bij een bijzondere omstandigheid, zoals bijvoorbeeld van maatschappelijk belang, medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke procedure. Van een bijzonder omstandigheid is o.a. sprake als de Structuurvisie zich niet uitlaat over een ontwikkeling of een bepaald aspect van de ontwikkeling. De Structuurvisie laat zich in dit geval niet uit over het woningbouwprogramma (type woningen en prijssegmenten.) Voor dit project is getoetst aan de Woonvisie 2012-2016 (de woonvisie 2018-2022 is door de raad reeds vastgesteld maar het principeverzoek komt uit de periode van voor vaststelling).

In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er in Bloemendaal sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen. De gemeente Bloemendaal wil daarom graag dat de voorraad sociale huurwoningen wordt uitgebreid. Een ander doel dat in de Woonvisie staat beschreven is het bevorderen van woningen voor senioren. De gemeente wil de doorstroming vanuit eengezinswoningen in alle sectoren naar appartementen bevorderen voor senioren. Hiermee komen eengezinswoningen voor gezinnen.

Het voorliggende plan van Brederode draagt bij aan alle doelstellingen. De voorraad sociale huurwoningen zal groeien en de woningen worden levensloopbestending gerealiseerd.

Conclusie:

De toets aan beleidsregel 1 van de Nota Ruimtelijke beoordeling 2017 is positief. Het plan voldoet aan het beleid van de structuurvisie en de woonvisie.

Toets beleidsregel 2

Beleidsregel 2 van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 luidt als volgt:

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, detailhanden en kantoorlocaties.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte. De ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied worden gevonden (artikel 3.1.6. Bro). Het voorliggende plan voldoet aan deze twee voorwaarden. Het perceel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de bouw van 21 levensloopbestendige sociale huurwoningen voorziet in de actuele regionale behoefte.

Toets aan het RAP 2016-2020

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) afspraken gemaakt over het aantal woningen dat in elke gemeente wordt opgeleverd in de periode van 2016-2020. De inspanningsverplichting voor de gemeente Bloemendaal bedraagt in deze periode 590 woningen. Het realiseren van 21 woningen door Brederode Wonen past binnen de gemaakte RAP afspraken 2016-2020.

Conclusie:

De bouw van 21 appartementen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen de regionale woningbouwafspraken uit het RAP Zuid-Kennemerland/IJmond 2016-2020.

Toets beleidsregel 3

Beleidsregel 3 van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 luidt als volgt:

Met het verlenen van medewerking aan ruimtelijke procedures staat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatsen voorop.

Gebruikswaarde:

Voor het dorp Vogelenzang is het voorgestelde plan een verbetering. Vogelenzang kent een groot percentage eengezinswoningen en maar een beperkt aantal appartementen, terwijl appartementen voor de doorstroom van ouderen en jongeren als starters wenselijk is. De voorgestelde woningtypologie is een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Vogelenzang.

De gebruikswaarde van het kavel wordt aanzienlijk uitgebreid. De keuze voor uitbreiding van het aantal woningen van 12 naar 21 woningen is een forse uitbreiding van het woningaanbod waarin sterk wordt ingezet op de kwaliteit van de leefomgeving. Door te werken met een andere woningtypologie neemt het bebouwt oppervlakte niet extreem toe. Het plantsoen aan de voorzijde van de woningen geen grote gebruikswaarde. De footprint van het bestaande complex wordt verplaatst naar de voorzijde. Hiermee wordt ingespeeld op een efficiënte ruimtegebruik waarin de werking van voor- achterkant situatie sterker naar voren komt waarin de ontsluiting en parkeren wordt opgelost op het privé terrein.

Omdat het parkeren afneemt in de openbare ruimte draagt het plan bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een heldere voor- achterkant creëert een zachte overgang van openbaar naar privé waarin de beleving en herkenning van het bouwblok in relatie tot de routing van de straat een belangrijke rol van betekenis krijgt. In het geheel beschouwd neemt de gebruikswaarde in de omgeving toe.

Belevingswaarde

Vanuit de stedenbouwkundige opzet staat het perceel op een markant punt die fungeert als entree aan de zuidkant van dorp Vogelenzang. Het voorgestelde bouwplan versterkt het beeld van de huidige stedenbouwkundige structuur van de Vogelenzangseweg. De relatie met de omgeving wordt op verschillende schalen opgezocht voor zowel de bouwhoogte, korrelgrootte als in de profilering van de straat. De betere stedenbouwkundige inpassing geeft karakter zowel op het straatprofiel als in de overgang van openbaar naar privé. De knik naar buiten draagt sterk bij aan herkenning van de massa en de begeleiding van de Vogelenzangseweg.

Aan groengebieden is geen gebrek in en rondom de Vogelenzangseweg. De Leidse Vaart en de achterliggende landbouwgebieden geeft in die zin voldoende ruimte in gebruik en beleving. In het geheel beschouwd neemt de belevingswaarde van het nieuwe plan in de omgeving toe.

Toekomstwaarde

Wonen is een functie waarvan de vraag op korte- lange termijn niet zal verdwijnen. De intensivering van woningen draagt bij aan toekomstbestendig kavelgebruik. Mede omdat restaureren niet voldoende kwaliteitsverbetering oplevert biedt een nieuwbouwplan gezien vanuit huidige duurzaamheidseisen een belangrijk uitgangspunt. De toekomstwaarde zal in die zin op verschillende schaalniveaus toenemen.

In dit plan wordt ruim ingezet op levensloopbestendige woningen. Ook met het oog de vergrijzing van de bevolking is het een positief aspect dat de woningen nu al zo worden ontwikkeld dat er op een later moment geen aanpassingen meer gedaan hoeven te worden.

Conclusie:

Zoals in de structuurvisie staat omschreven geldt voor de dorpenzone dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten versterkt moet worden is het stedenbouwkundig advies positief. De ruimtelijke kwaliteit van het plan gaat mee in de stedenbouwkundige structuur, houdt rekening met het intensiveren van de dorpenzone, wensen van omwonenden worden gerespecteerd, van strijdigheid met het burennrecht of nadelige schaduwwerking is niet van toepassing en creëert een meerwaarde op het woningaanbod van Vogelenzang.

Zowel in gebruik, beleving en toekomstwaarde omschreven is het algehele stedenbouwkundige advies positief.

Zienswijzen

Deze aanvraag heeft samen met de verklaring van geen bezwaar van de gemeenteraad en het ontwerp van de omgevingsvergunning van 15 augustus tot en met 26 september 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Het college besluit, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan [REDACTED]:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten *Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* voor de bouw van een appartementengebouw met 21 huurwoningen op de locatie Leidsevaart 272 – 288 te Vogelenzang;

2. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten deel uitmaken van het besluit.

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
Afdelingshoofd Dienstverlening

[Redacted signature]

Beroep

Belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerpbesluit kunnen gedurende zes weken tegen dit besluit beroep indienen bij de Rechtbank Noord-Holland (sectie bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem).

De termijn voor het indienen van een beroepschrift vangt aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Het beroep kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor is wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijkt u op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De indiener van een beroepschrift kan ook een voorlopige voorziening, zoals schorsing, vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland (sectie bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem). Deze kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist. Dit kan ook digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn.

Indien bij het instellen van beroep een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het feit dat een vergunning is verleend, betekent niet automatisch dat met de werkzaamheden gestart kan worden. De ontvangen vergunning is namelijk nog niet onherroepelijk, omdat bijvoorbeeld nog beroep kan worden aangetekend.

B I J L A G E

Bijbehorende documenten

De volgende documenten en adviezen behoren bij de aanvraag en maken deel uit van het besluit:

- Verklaring van geen bezwaar gemeenteraad
- Ruimtelijke onderbouwing
- Aanvraagformulier
- Situatietekening
- Tekening plattegrond begane grond
- Tekening plattegrond eerste verdieping
- Tekening plattegrond tweede verdieping
- Tekening dakaanzicht
- Tekening gevel voorzijde en kopgevel
- Tekening gevel achterzijde en kopgevel
- Tekening doorsneden
- Tekening bergingen
- Beoordeling bouwfysische en akoestische aspecten
- Constructief uitgangspuntendocument
- MPG berekening
- Verkennend bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Natuuronderzoek

Voorschriften en bepalingen

Melden start en voltooiing uitvoering bouwplan

De start en de voltooiing van het bouwplan dienen gemeld te worden aan het Bouwtoezicht. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het bij de omgevingsvergunning gevoegde formulier.

Algemeen

- a. Het uitzetten en het bepalen van het peil moet in overleg met Bouw- en Woningtoezicht geschieden.
- b. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering moeten in overleg met de sectie Civiele Techniek, worden bepaald.
- c. Met het storten van beton mag worden begonnen nadat hiervoor toestemming is verleend door Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Van de toe te passen gevelstenen en dakpannen moeten monsters ter goedkeuring worden overgelegd bij Bouw- en Woningtoezicht.
- e. De nieuw toe te passen materialen moeten (zoveel mogelijk) gelijk zijn aan die van de bestaande bouw.

Verlagen grondwater

- a. Voordat wordt gestart met de bouw, dient bepaald te worden of verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk is.
- b. Indien dit het geval is dient d.m.v. bodemonderzoek te worden aangetoond, dat er bij het bemalen van de bouwput niet op zodanige wijze water aan de bodem wordt onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van bouwwerken schade zouden kunnen oplopen.

- c. Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u mogelijk een watervergunning nodig op grond van de Waterwet.

De provincie verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

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.

Voor de overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap (hoogheemraadschap) de watervergunning.

Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. In dat geval is geen watervergunning nodig en kan worden volstaan met een melding.

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

Fundatiewerkzaamheden, ontgraven bouwput of injecteren van grond

- a. Er moet ten genoegen van Bouw- en Woningtoezicht worden aangetoond, dat de grond voldoende draagkrachtig is voor de gekozen funderingswijze.
- b. Bij de uitvoering van de eventueel noodzakelijke heiwerkzaamheden, het ontgraven van de bouwput, of het inbrengen van damwanden, mogen géén trillingen worden veroorzaakt, waardoor constructieve schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
- c. Bij de uitvoering van het eventueel noodzakelijk injecteren van de grond, mag geen constructieve schade aan naastgelegen bouwwerken worden veroorzaakt.
- d. Een onderzoeksrapport dient aan te tonen dat er geen constructieve schade wordt veroorzaakt. In dit rapport dient, naast de werkvolgorde, ook te worden aangegeven op welke wijze zal worden gecontroleerd dat er *inderdaad* geen schade optreedt. Het rapport moet uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden bij Bouw- en Woningtoezicht ter beoordeling worden overgelegd.

Schade of ernstige hinder voor de omgeving

Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kunnen ontstaan.

Indienen nadere gegevens

- a. Er moet 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring van het Bouw- en Woningtoezicht een bouwveiligheidsplan worden ingediend.
- b. Van de bouwconstructie moeten uiterlijk drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht;
- c. Er moeten 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden installatietekeningen van: ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht.
- d. Er moet 14 dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden met een bodemonderzoek, verricht volgens NEN 5740, te worden aangetoond dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.

De bouwwerkzaamheden kunnen pas aanvangen nadat deze gegevens door Bouw- en Woningtoezicht zijn goedgekeurd.

Aandachtspunten

Privaatrechtelijke belemmeringen

Nadat de vergunning is verleend kunnen privaatrechtelijke zaken ervoor zorgen dat u van de vergunning geen gebruik kunt maken. In het Burgerlijk Wetboek is dit geregeld.

Bodem

Het aspect bodem randvoorwaarden, maar vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project. In de grond onder de nieuwe woningen en tuinen vindt geen overschrijding van de interventiewaarden plaats.

Onder de nieuwe parkeerplaats en de bergingen ligt op enige diepte niet-mobiele vervuiling. Er zijn geen risico's om met deze vervuiling in aanraking te komen. Indien onder het parkeerterrein een drainagesysteem wordt aangelegd zal de grond deels vergraven worden. Hiervoor volstaat een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding).

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestveradcht plaatmateriaal aangetroffen. Na sloop van de huidige woningen zal een verkennend asbestonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Overige vergunningen

Het kan zijn dat u naast de omgevingsvergunning ook een - bijvoorbeeld een vergunning Natuurbeschermingswet (Provincie Noord-Holland) - of een andere vergunning nodig heeft voor het realiseren van uw bouwplan. U moet over alle vergunningen beschikken alvorens met de werkzaamheden kan worden gestart.

Vergewis u ervan dat u in het bezit bent van alle noodzakelijke vergunningen.

Werken in afwijking van de vergunning

Als u gaat uitvoeren, dient u altijd conform de verkregen vergunning te werken. Wijkt u af van de goedgekeurde tekening(en), dan handelt u in strijd met wet- en regelgeving. De gemeente kan u dan via een aanschrijving dwingen uw werk alsnog aan te passen aan de vergunde situatie. Bij grote afwijkingen kunnen burgemeester en wethouders de werkzaamheden stopzetten. Het is verboden na stopzetting van de werkzaamheden door te werken.

Intrekken vergunning

Wanneer geen gebruik gemaakt wordt van een vergunning wordt deze als regel na twee jaar ingetrokken. Met andere woorden, de vergunning is niet voor eeuwig geldig. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema.

Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.

Legeskosten

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is vermeld in een begeleidende brief. Voor betaling van het legesbedrag wordt u binnenkort separaat een aanslagbiljet toegezonden.