

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkg.nl

Ontwikkelingsmaatschappij NatuurEnWonen B.V.
Hofstede 1
2136 NR Zwaanshoek

Betreft: Definitief besluit Omgevingsvergunning

Zaaknummer
159970

Documentnummer
18257099

Datum
28 augustus 2020

Datum aanvraag: 12 november 2015
Locatie: Hofstede 21 t/m 35 te Zwaanshoek
Onderwerp: Aanvraag bouw 15 woningen
Aanvraagnummer: OLO-2057481

Geachte heer,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van 15 woningen op de locatie Hofstede 21 t/m 35 te Zwaanshoek.

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 www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled) en loket.odnzkg.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 12 november 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Ontwikkelingsmaatschappij NatuurEnWonen B.V. voor het bouwen van 15 woningen op de locatie Hofstede 21 t/m 35 te Zwaanshoek.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- 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 12 november 2015 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:

- Wij hebben u op 18 november 2015 in de gelegenheid gesteld om binnen 4 weken aanvullende gegevens in te dienen. Op 8 december 2015 heeft u verzocht deze termijn te verlengen tot 29 januari 2016. De aanvullende gegevens hebben wij op 29 januari 2016 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 31 oktober 2019 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebld en Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en www.odnzkg.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.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Wonen W1' en 'Recreatieve doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en ontwikkeling, het herstel en het behoud van natuurwaarden en landschappelijke waarden.

Het project is in strijd met artikel 9, lid 1, van de bouw- en gebruiksbestemmingen van dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden' zijn geen woningen toegestaan.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Bouwverordening 2013 van de gemeente Haarlemmermeer.

Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a. op basis van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- b. op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid, van dat artikel, is ingestemd en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en het in artikel 39b, vierde lid, gestelde termijn is verstreken.

Welstand

Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is gelegen in een gebied dat door de gemeenteraad is aangewezen als een welstandsvrij gebied.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfunctie:

- Woonfunctie.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Natuur

Naar aanleiding van de uitgevoerde vleermuisinventarisatie en het marteronderzoek blijkt dat er geen verklaring van bedenkingen vereist is.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

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.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 9, lid 1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden'. Binnen de bestemming Recreatieve doeleinden zijn geen woningen toegestaan.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om 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.

Wij kunnen afwijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

Inleiding

De omgevingsvergunningaanvraag betreft de bouw van 15 woningen op de percelen Hofstede 21 t/m 35 te Zwaanshoek onder de projectnaam 'Boerenhof'.

De aanvrager is Ontwikkelingsmaatschappij NatuurEnWonen BV uit Zwaanshoek, die recent ook het aangrenzende woningbouwproject 'de Hofstede' heeft gerealiseerd.

Het plan is in de behandelperiode aangevuld, zodat langzamerhand aan de voorwaarden in het ruimtelijk advies is voldaan.

Situatie

De locatie bevindt zich aan de noordelijke rand van Zwaanshoek, vrijwel direct aan de Hanepoel en net buiten het dorp zelf.

Op huisnummer 61 staat een woning. Het westelijk deel van dit perceel is onbebouwd en groen ingericht. Het perceel op 65 ligt er net achter en is bebouwd met meerdere bijgebouwen, die in gebruik zijn voor de opslag van o.a. auto's en boten. Ook hier is een deel van de grond onbebouwd en ingericht met groen.

De percelen hebben een gezamenlijke omvang van bijna 7500 m².

De gronden zijn aan drie zijden omsloten door gronden die deel uitmaken van het in aanleg zijnde park Zwaanshoek, in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer en het recreatieschap Spaarnwoude.

Er is in westelijke richting een ontsluiting op de Hanepoel, in gezamenlijk gebruik met de bewoners van het aangrenzende nieuwbouwproject 'de Hofstede'.

Aan de zuidzijde ligt het Klinkenbergpad, een doorgaande fietsroute.

Inhoud aanvraag

Het plan omvat 15 grondgebonden woningen op kavels die in omvang variëren van ca. 225 tot 650 m². Er worden 2 typen woningen onderscheiden, te weten 8 woningen van het type 'boerderij' (alle 2-onder-1-kapwoningen) en 7 woningen van het type 'stal', dat zowel als vrijstaande woning voorkomt als in de vorm 2-onder-1-kapwoning.

De woningen bestaan uit 1 laag met een forse kap, waarbij de goot- en nokhoogte zijn vastgelegd op resp. 3,25 en maximaal 13,43 meter.

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en de woningen is gebaseerd op een landelijke stijl en sluit daarmee direct aan op het gerealiseerde plan de Hofstede, van dezelfde ontwikkelaar. De architectuur heeft een dorpse uitstraling in metselwerk.

Voor de typering van de woningen wordt gebruik gemaakt van metaforen als 'boerderij' en 'stal'. De boerderij is het type met een hoge nok en komt voor als 2-onder-1-kapwoning, gepositioneerd rondom een gezamenlijk pleintje en langs de entree. De stal heeft een iets lagere nok en komt voor als vrijstaande en als 2-onder-1-kapwoning op kavels die meer op de achtergrond liggen.

Het geheel wordt via het bestaande pad ontsloten op de Hanepoel, aan de westzijde van het terrein. Deze ontsluiting is deels in gezamenlijk gebruik met de bewoners van de aangrenzende Hofstede.

Het bewoners-parkeren geschiedt op eigen terrein.

Het plan biedt één nieuwe verbinding voor langzaam verkeer met het achterliggende Klinkenbergpad.

Alle bestaande woon- en bijgebouwen worden gesloopt.

Bestemmingsplantoets

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Zwaanshoek-Noord en Boseilanden.

In het bestemmingsplan Zwaanshoek-Noord en Boseilanden hebben de percelen 2 bestemmingen, te weten Wonen en Recreatieve doeleinden. Binnen de bestemming Wonen is één bouwvlak aangegeven, op de plaats van de bestaande woning. De bebouwing (opslag) op het andere perceel valt binnen de aanduiding 'met gebouwen' en zijn daar als bijgebouw bestemd.

De ruimtelijke context waarbinnen het bestemmingsplan van kracht is, toont 2 belangrijke onderdelen, te weten:

1. Het gedeelte waarop de bestemming Recreatie doeleinden van toepassing is maakt deel uit van de fysieke verbinding met het park Zwaanshoek. Deze bestemming betreft zowel gronden van het recreatieschap Spaarnwoude als particuliere gronden. Een achterste deel van het perceel is tegen deze achtergrond in het recente verleden onteigend.
2. De omliggende gronden vallen binnen het bestemmingsplan Zwaanshoek. De aangrenzende bebouwing heeft grotendeels een woonbestemming, maar op 3 plekken in de directe omgeving vindt een herontwikkeling plaats van voormalige (agrarische) bedrijven naar woningbouw, al dan niet gebruik makend van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Kortom, de percelen maken deel uit van een stukje Zwaanshoek waar reeds andere herontwikkelingen plaatsvinden, met zowel een park- als woonfunctie. Het aangrenzende wooncomplex 'de Hofstede' is een directe referentie.

Ten zuidoosten van de onderhavige percelen, aan de overzijde van het Klinkenbergpad, wordt ook op de 2,6 ha gemeenteground woningbouw ontwikkeld, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 2 uit het bestemmingsplan Zwaanshoek.

Planologische beoordeling

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing (25 september 2015) aan het initiatief toegevoegd.

Ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. De ontwikkeling van het perceel voorziet in een behoefte binnen de regio en heeft tot doel de leefbaarheid binnen het dorp te verbeteren.

Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Het onderhavige perceel ligt deels buiten én binnen de grenzen van het Bestaand Bebouwd Gebied.

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening ligt de locatie in Transformatiegebied - Meervoudig, d.w.z. verandering van landelijk gebied binnen een gebiedsontwikkeling vanuit een integrale opgave voor wonen, recreatie, natuur en bedrijvigheid.

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek, hetgeen is vastgelegd in de provinciale woonvisie. Het initiatief is niet in strijd met de provinciale woonvisie en het Actieprogramma Regionale Woningmarkt.

In de gemeentelijke Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 worden specifiek 4 ambities genoemd voor ruimtelijke ontwikkeling: het versterken van de atypische stedelijkheid, het duurzaam en klimaatbestendig inrichten van de ruimte, het versterken van de fysieke en sociale verbondenheid en het bieden van een aantrekkelijke ontmoetingsplaats. De opdracht bij herontwikkeling en transformatie is een balans te vinden tussen verder bouwen in de grote kernen en het behouden van de identiteit van de kleinere dorpen.

In de gemeentelijke Woonvisie 2012-2015 wordt het streven naar duurzame en betaalbare woningen in leefbare kernen plus het aangenaam wonen in diverse woonmilieus verder uitgewerkt. Het versterken van het unieke karakter in de kleinere kernen en het inspelen op de woningmarkt zijn hierbij uitgangspunten.

Participatie en communicatie

De initiatiefnemer heeft het bouwvoornemen voorgelegd aan de Dorpsraad en omwonenden, welke positief hebben gereageerd.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de Dorpsraad in zijn brief van november 2012 geijverd voor de bouw van nieuwe woningen in het dorp, inclusief aandacht voor senioren, starters en sociale koopwoningen. Ook hecht men belang aan behoud van het groene karakter van het dorp, maar ook aan een goed functionerende ontsluiting structuur. De verkeerskundige belasting op de Hanepoel en de aansluiting op de Bennebroekerweg in het dorp zelf zijn aandachtspunten.

Ruimtelijke beoordeling

De voorgestelde ontwikkeling van het perceel Hanepoel 61/61a te Zwaanshoek voor woningbouw past binnen het vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk beleid. Doordat de aanvraag en voorgestelde functiewijziging niet in het bestemmingsplan zijn geregeld, wordt een uitgebreide Wabo-procedure gevolgd.

Daarnaast is de ontwikkeling onlosmakelijk verbonden met zowel de aangrenzende Hofstede als het park Zwaanshoek, hetgeen de noodzaak tot een gezamenlijke afstemming tussen de onderhavige eigenaren en de gemeente benadrukt.

De aanvraag past binnen de bestaande milieuregels, waarbij de noodzakelijke onderzoeken aantonen dat de ontwikkeling haalbaar is.

Tussen de gemeente en NatuurEnWonen B.V. is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Ruimtelijk advies

Op grond van de bovenstaande beoordeling, wordt een positieve ruimtelijke beoordeling van deze aanvraag gegeven.

Aan de vorenstaande voorwaarden is voldaan.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is in beginsel 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 21 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het project past niet binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 9, lid 1, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Bouwbesluit 2012

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- a. Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Dit zijn minimaal de tekeningen en berekeningen van:

- Grondonderzoek en geotechnisch rapport;
- Palenplan;
- Fundering inclusief wapening;
- Wapening funderingspalen;
- Begane grondvloer;
- Verdiepingsvloer, inclusief koppeling i.v.m. overdracht horizontaalkrachten;
- Staalconstructie; inclusief detaillering van de overdracht van de krachten uit het staal op het kalkzandsteen;
- Dakconstructie;
- Lateien en geveldragers.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. De gegevens en bescheiden dienen uiterlijk 3 weken vóór de start uitvoering van het desbetreffende onderdeel aan ons te worden voorgelegd. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd

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,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/mozard/toon/digitalewerkwijze>

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 (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

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>.

a. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

1. 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.

- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- #### **2. Nadere aanwijzingen/informatie.**

Uitvoeringsvoorschriften

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (*artikel 1.23 Bouwbesluit 2012*)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- vergunning voor het bouwen;
- veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (*artikel 1.24 Bouwbesluit 2012*)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (*artikel 1.25 Bouwbesluit 2012*)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Naar aanleiding van deze omgevingsvergunning zal er een toezichtzaak worden opgestart. Mededelingen met betrekking tot de uitvoering kunt u mailen naar de verantwoordelijke toezichthouder.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

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 voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.