

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk hebben op 9 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op perceel Graaf Willem II Laan 26 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: ZO/2016/3094

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

De omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van deze beschikking.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wij hebben de aanvraag voor:

- het bouwen van een bouwwerk beoordeeld aan de criteria in artikel 2.10 Wabo;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit beoordeeld aan de criteria genoemd in artikel 2.12 Wabo;

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- @ 11481 Berekening 1
- @ 11481 Berekening 2
- @ 170202- ruimtelijke onderbouwing Graaf Willem II laan 26
- @ BA-01 Plattegronden en Doorsneden_20170210-wijzA
- @ BA-02 Gevels en Doorsneden_20170210-wijzA
- @ Bouwbesluit berekeningen
- @ constructietekening 11481-01
- @ Aanvraagformulierformulier
- @ OPPERVLAKTEN VOETPRINT-20161103

- @ Rapport bodemonderzoek 064
- @ Ruimte Kleur- en Materiaalstaat
- @ sonderingen Geomechanica
- @ constructieberekening 06032017
- @ Geveltekening constructie
- @ Statische berekening

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de bezwaar- of beroepstermijn. Indien binnen de bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsclausule

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 4 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Heemskerk. Tijdens de periode van terinzagelegging kan tegen het genomen besluit beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit zienswijze hebben ingediend;
- of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, waaronder begrepen belanghebbenden die zich bezwaard voelen vanwege wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit. (alleen indien het besluit gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbesluit)

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Volgens artikel 6:5 van de Awb dient het ondertekende beroepschrift ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Bij het beroepschrift dient een afschrift van deze beschikking te worden gevoegd. Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Degene die beroep heeft ingediend kan, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, tevens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Heemskerk, 19 april 2017

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer P. Backer
Medewerker bureau leefomgeving

Overwegingen

De navolgende overwegingen behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 14 februari 2017 voor het project bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Heemskerk
Plaatselijk bekend : Graaf Willem II Laan 26 in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : A.R. Guener
Adres : Graaf Willem II laan 26
Postcode / woonplaats : 1964 JN Heemskerk

Inhoudsopgave

- procedureel	4
- het bouwen van een bouwwerk	5
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	6
- voorschriften	7

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is middels de brief van 24 januari 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 10 februari 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 21,00 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Termijnen

De behandeling van aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide omgevingsvergunning procedure, conform paragraaf 3.3. van de Wabo, met een termijn van 26 weken.

Wij hebben geen gebruik gemaakt van artikel 3.9 Wabo, op grond waarvan wij bevoegd zijn de aanvraag met maximaal zes weken te verlengen.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit van deze beschikking heeft met ingang van 2 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien tenminste één van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet. Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie. als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. het advies van de commissie voor tunnelveiligheid als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels daartoe aanleiding geeft.

ad 1: Bouwbesluit

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

ad 2: Bouwverordening

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening gemeente Heemskerk. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan deze Bouwverordening voldoet.

ad 3: Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan Woongebied 1 en de gronden hebben de bestemming Wonen-1. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat het bouwblok wordt overschreden door het hoofdgebouw..

Op grond van artikel 2.10 lid 2 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag voor een planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Voor de daaraan ten grondslag gelegen overwegingen wordt verwezen naar het onderdeel " het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" in het vervolg van dit document.

ad 4: Welstandscriteria

Mooi Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit, commissie Kennemerland, heeft op 3 januari 2017 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Het bouwplan voldoet op grond van het advies aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in artikel 12, lid 1 van de Woningwet;

ad. 5: Tunnelveiligheid

Het opvragen van een advies aan de commissie tunnelveiligheid is voor deze aanvraag niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan:

Overweging

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Woongebied 1 en de gronden hebben de bestemming Wonen en Tuin. Uw bouwplan is niet conform de bij deze bestemming behorende voorschriften om dat de woning deels buiten het bouwvlak is gesitueerd.

Voor de afhandeling van de aanvraag is onderzocht of medewerking kan worden verleend met een reguliere procedure. Hiervoor is het noodzakelijk dat de wijziging valt onder de zogenaamde planologische kruimelgevallen zoals is opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht: de afwijking is hieronder niet te scharen omdat hier sprake is van het bouwen van een woning.

Om medewerking te verlenen dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen te worden als bedoeld in paragraaf 3.3. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit gezien het feit dat de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo slechts kan worden verleend met toepassing van een 'projectbesluit' als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo. Het plan dient hiervoor voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ingediende aanvraag valt binnen de lijst categorieën van gevallen die op 17 februari 2011 door de raad in het kader van de Wabo is aangewezen en waarvoor een verklaring van geen bezwaar van de raad achterwege kan blijven. De aanvraag ziet toe op het toevoegen van slechts 1 woning en valt zodoende binnen de lijst van categorieën.

Het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van het besluit omgevingsvergunning. Vanuit praktisch oogpunt wordt hiernaar verwezen.

Ruimtelijke ordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met artikel 18.1 Wonen I van het bestemmingsplan waarin aangegeven staat dat hoofdgebouwen in het bouwvlak dienen te worden geplaatst. De beoordeling wijst uit dat het hoofdgebouw gedeeltelijk aan de achterzijde buiten het bestemmingsvlak is gesitueerd. Wonen is in het bestemmingsplan Woongebied I een wenselijke bestemming en er wordt ook geen verzoek gedaan om van deze bestemming af te wijken, ook de bouwaanduiding blijft gelijk (het is vrijstaand en het blijft vrijstaand). Feitelijk betreft het enkel een verzoek om medewerking aan aanpassing van het bouwvlak. Eventuele planschade wordt afgewenteld op de aanvrager middels een planschade verhaal overeenkomst met de aanvrager. Het contract is geregistreerd onder nummer CH/2017/1217.

Stedenbouw

De nieuw te bouwen woning op het perceel Graaf Willem II-laan 26 blijft in de voorgevelrooilijn van de huidige woning op het perceel. Aan de noordwest- en een deel van de zuidoost- en zuidwestzijde zijde overschrijdt het hoofdgebouw van de nieuw te bouwen woning het bouwvlak in het bestemmingsplan. Het hoofdgebouw is aan de rest van de zuidoost en westzijde kleiner dan dit bouwvlak. Het wijzigen van het bouwvlak van het hoofdgebouw is stedenbouwkundig akkoord omdat wordt voldaan aan de voorwaarde dat de oppervlakte van het hoofdgebouw van de nieuw te bouwen woning niet groter is dan van de bestaande woning.

Welstand

De definitieve aanvraag voor de woning ligt voor en de commissie kan instemmen met het voorliggende bouwplan. De commissie adviseert het college akkoord te gaan met het bouwplan.

Omgevingsdienst IJmond

De aanvragen om omgevingsvergunningen zijn getoetst aan milieuaspecten met betrekking tot bodem, geluid, flora en fauna en natuurbescherming. Hierbij zijn geen onvolkomenheden aangetroffen en heeft de Omgevingsdienst IJmond aangegeven akkoord te zijn met het verlenen van een vergunning.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voorschriften

De navolgende voorschriften behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 19 april 2017 voor het project bouwen van een woning op het perceel Graaf Willem II Laan 26 te Heemskerk:

Algemene voorschriften

1. de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen dient ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig te zijn;
2. met de activiteiten mag pas worden begonnen nadat het besluit in werking is getreden;
3. eventuele nadere aanwijzingen van de door de gemeente aangewezen toezichthouders dienen te worden opgevolgd;
4. het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze beschikking.

Voorschriften behorende bij de activiteit het bouwen van een bouwwerk

5. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Heemskerk en de krachtens deze verordening gestelde nadere regels;
6. plaatsbepaling en hoogteligging van het bouwwerk dienen, voor zover nodig, in overleg met bureau leefomgeving te worden vastgelegd;
7. in het belang van de bouwinspectie is het noodzakelijk dat de start van de bouwwerkzaamheden ten minste vijf dagen voor de aanvang gemeld wordt via www.heemskerk.nl/bouwstart/ (Ook gereedmelding kan via deze link);
8. bij de uitvoering van het bouwwerk dienen de eventueel op de tekening(en) door bureau leefomgeving aangegeven correcties en/of aanwijzingen in acht te worden genomen;
9. ter beoordeling van onder andere de:
 - a. funderingen;
 - b. betonconstructies;
 - c. staalconstructies;
 - d. vloer-, wand- en dakconstructies;
 - e. stabiliteit;moeten nadere tekeningen en berekeningen in tweevoud aan bureau leefomgeving worden overgelegd;
10. constructietekeningen en berekeningen van bouwonderdelen die gefaseerd worden uitgevoerd, mogen gefaseerd worden ingediend;
11. constructietekeningen en berekeningen van het desbetreffende bouwonderdeel **dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden** te worden ingediend;
12. alvorens mag worden begonnen met de bouw van het bouwonderdeel dienen de constructietekeningen en berekeningen te zijn gecontroleerd, goedgekeurd en gewaarmerkt door bureau leefomgeving van de gemeente Heemskerk;
13. eventuele op die tekeningen/berekeningen aangegeven correcties en/of wijzigingen moeten worden verwerkt, waarna de tekeningen/berekeningen opnieuw ter goedkeuring moeten worden overlegd.

Voorschriften behorende bij de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

14. een ander gebruik dan waar vergunning voor is verleend en dat in strijd is met de gebruiksbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan is niet toegestaan.