

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk hebben op 16 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouw woning op perceel Oosterstreng 41 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: ZO/2014/2075

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk zijn voornemens, 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:

- aanvraagformulier ontvangst 16 december 2014;
- ruimtelijke onderbouwing;
- bestektekening 01;
- bestektekening 02;
- bestektekening 03;
- berekening oppervlakten/daglicht;
- EPC-berekening;
- ventilatieberekening;
- milieuprestatieberekening;
- rapport grondonderzoek;

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 28 april 2015 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 Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Het ondertekende beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam, adres en telefoonnummer van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een vermelding van de datum en het nummer of het kenmerk van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Degene die beroep heeft ingediend kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, daarnaast een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Heemskerk, 28 april 2015

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Heemskerk,

De heer G. Dubbeld
Medewerker bureau leefomgeving

Overwegingen

De navolgende overwegingen behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking van 23 april 2015 voor het project nieuwbouw woning op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Heemskerk
Sectie : D
Nummer : 7677

Plaatselijk bekend : Oosterstreng 41 in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : A.M. Spanjaard
Adres : Oosterstreng 33
Postcode / woonplaats : 1964 KA Heemskerk

Inhoudsopgave

- procedureel	4
- het bouwen van een bouwwerk	5
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	7
- voorschriften	8

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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. De uiterlijke behandeltermijn eindigt derhalve op 16 juni 2015.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit van deze beschikking heeft met ingang van 10 maart 2015 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 II".

De gronden waarop het bouwwerk is gelegen zijn bestemd voor "Wonen -1 met bouwaanduiding vrijstaand".

Uw bouwplan is niet conform de bij deze bestemming behorende voorschriften omdat de woning deels buiten het bouwvlak is gesitueerd. 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

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Kennemerland, heeft op 26 januari 2015 een definitief 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:

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder c Wabo heeft de aanvraag betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a3 en kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De nieuw te bouwen woning wordt teruggelegd op de rooilijn van de aangrenzende woning Oosterstreng 39. Ook de diepte van de woning Oosterstreng 41 zal hier gelijk aan worden. Door het terugleggen van de rooilijn van Oosterstreng 41 wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. In de huidige situatie is de woning Oosterstreng 41 de enige die voor de voorgevelrooilijnen van de aangrenzende woningen staat. De goot- en bouwhoogte van de woning voldoen aan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zoals die geldt voor woning Oosterstreng 39. Op grond van bovenstaande is het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak voor het realiseren van een vrijstaande woning stedenbouwkundig akkoord.

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

Voor de afwenteling van eventueel toe te kennen planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet ruimtelijke ordening is een overeenkomst planschade verhaalcontract door de aanvrager ondertekend.

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 23 april 2015 voor het project nieuwbouw woning op het perceel kadastraal bekend:

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;

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

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