

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

uitgebreide procedure

Burgemeester en Wethouders van Heemskerk hebben op 22 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het Bouw woning op perceel Stroomwal 9 te Heemskerk.

De aanvraag is geregistreerd onder het nummer: ZO/2016/3111

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 omgevingsvergunning;
- Tekening DO-01 d.d. 06-02-17;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- EPC berekening;
- Milieuprestatierapportage;

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 18 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, 1 mei 2017

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 1 mei 2017 voor het project Bouw woning op het perceel kadastraal bekend:

Gemeente : Heemskerk
Sectie : F
Nummer : 1791

Plaatselijk bekend : Stroomwal 9 te Heemskerk in Heemskerk.

Gegevens van de aanvrager

Aanvrager : M. Ilhan
Adres : Singelweide 155
Postcode / woonplaats : 1967 HJ 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 9 mei 2017.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit van deze beschikking heeft met ingang van 28 februari 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

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Broekpolder Heemskerk 2009 en de gronden hebben de bestemming Wonen en Tuin. 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.

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 30 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

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Broekpolder Heemskerk 2009 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.

Stedenbouw en ruimtelijke ordening:

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Broekpolder Heemskerk 2009 en de gronden hebben de bestemming Wonen en Tuin. De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan omdat de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd. Het betreft een geringe overschrijding (1 meter) waar stedenbouwkundig geen bezwaren op tegen zijn omdat voldoende open ruimte van 3 meter aan tenminste een zijde behouden blijft.

De kavels zijn 14 meter breed en de bouwblokken zijn 10 meter breed. Stedenbouwkundig wordt vastgehouden aan een vrije ruimte van minimaal 3 meter aan een zijde wat ook benoemd wordt in de regels van het bestemmingsplan. Een ruimte van 3 meter is namelijk voldoende om de rij vrijstaande woningen te accentueren. Door dit stedenbouwkundig als uitgangspunt aan te houden wordt een extra meter beschikbaar om de woningen breder te maken. Het onderhavige plan ziet daar dan ook op toe.

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 1 mei 2017 voor het project bouw woning op het perceel Stroomwal 9 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.