

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heiloo:

Beschikkende op de aanvraag om een omgevingsvergunning van H.G. Rotteveel, Westerweg 423, 1852 PS Heiloo die ontvangen is op 27 augustus 2014, waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een ligboxenstal op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Heiloo, sectie E 1891 en plaatselijk bekend Westerweg 423.

Overwegende dat:

1. De aanvraag voldoet aan de in de Ministeriele Regeling omgevingsrecht gestelde indieningsvereisten;
2. Gelet op de projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen;
3. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Besluit omgevingsrecht;
4. Het besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. Het ontwerpbesluit van deze beschikking en de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van donderdag 12 maart 2015 tot woensdag 22 april 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen naar voren te brengen;
6. Tijdens de periode van ter inzage ligging geen zienswijzen zijn ingediend tegen zowel het ontwerpbesluit als de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen;
7. Hiermee wordt gelet op het besluit in de raadsvergadering van maandag 2 maart 2015 de verklaring van geen bedenkingen door de raad geacht te zijn verleend;
8. De bij dit besluit behorende overwegingen van de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan' onlosmakelijk onderdeel uitmaken van dit besluit;
9. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is;
10. Op grond van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht en artikel 2.22 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht besloten kan worden dat de aanlevering van het bodemonderzoek NEN-5740 als vergunningvoorwaarde opgenomen wordt;
11. Het afdelingshoofd VROM gemandateerd is om te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning.

Besluiten:

- I. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a.3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bepaalde in artikel 18 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zandzoom';
- II. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit project;
- I. Omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte overwegingen en voorwaarden per activiteit, tekeningen en omschrijving;

- II. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dient op grond van artikel 2.7 lid 3 Regeling omgevingsrecht het verkennend bodemonderzoek NEN-5740 te worden aangeleverd. In geval van een bodemsanering Wet bodembescherming of BUS is de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning op grond van art.6.2.c.Wabo van rechtswege uitgesteld totdat de beschikking evaluatie bodemsanering is afgegeven.

VERZONDEN 8 MEI 2015

Heiloo, 08 mei 2015

namens burgemeester en wethouders van
de gemeente Heiloo



De heer T.C. Kemper
hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Soort leges	Factor	Bedrag in €
bouwen	395.000,00	11.750,00
ARKH 1e behandeling commissie	395.000,00	741,00
ARKH herhalingsplan	395.000,00	138,40
verrekening principeverzoek uitgebreid		1.500,00-
buitenplanse afwijking		4.475,00

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Degene, die een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten in een eerder stadium geen zienswijze naar voren te hebben gebracht, kunnen binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (digitale publicatie ruimtelijkeplannen.nl) van het besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien er sprake is van een spoedeisend belang kan de indiener van een beroepschrift tevens om een voorlopige voorziening (schorsing) vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Indien van de laatstgenoemde mogelijkheid gebruik maakt, is er griffierecht verschuldigd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een ligboxenstal op het perceel Westerweg 423.

De bouwkosten bedragen € 395.000,00 exclusief BTW, de oppervlakte bedraagt 1.580 m² en de inhoud 12.441 m³.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegende dat:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht er een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het bouwen;
2. Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandzoom' en gesitueerd op gronden met de bestemming Uit te werken bestemming groen;
3. Het bouwplan in strijd is met de bepalingen van dit geldende bestemmingsplan;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c;
5. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo (ARKH) op 17 november 2014 een positief advies heeft uitgebracht over dit bouwplan;
6. Hiermee het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
7. Het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Bij het toetsen van het bouwplan is niet met zekerheid vast te stellen dat het bouwplan voldoet aan alle voorschriften van het Bouwbesluit. Voor enkele onderdelen kan dat pas als het bouwwerk is gerealiseerd. Daarom toetst de gemeente of het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan alle eisen. De uitvoering van het bouwwerk moet gebeuren volgens de geldende regelgeving;
8. Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
9. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is.

Voorschriften:

- a) Na de sloopwerkzaamheden dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden (indien er asbest in het pand aanwezig is inclusief een asbestonderzoek conform NEN-5707). Het bodemonderzoek moeten ten minste drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden aan Bouw- en Woningtoezicht worden overlegd. Het bodemonderzoek leggen wij ter beoordeling voor aan RUD. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat het bodemonderzoek door de RUD is goedgekeurd. Op basis van artikel 6.2c Wabo, treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking, totdat aan de eisen van de bodemtoets is voldaan;

- b) Voor het besluitgebied is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, uitgevoerd conform de gemeentelijke richtlijnen. Het onderzoek dient in samenspraak met de gemeente en volgens het door gemeente Heiloo verstrekte Programma van Eisen te worden uitgevoerd. Tenminste drie weken voor aanvang van de grondwerkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met onze beleidsmedewerker monumenten en archeologie mevrouw A. van Breugel (072-5356744). Met de bouw of met andere voorbereidende bodemverstorende activiteiten, zoals grondwaterverlaging, ontgravingen, sloopwerkzaamheden in de bodem enzovoorts mag pas worden gestart als het gebied archeologisch is vrijgegeven door het bevoegd gezag. Wordt er gestart met de verdere werkzaamheden, zonder dat het gebied archeologisch is vrijgegeven, dan zal de gemeente overgaan tot stillegging van de werkzaamheden;
- c) De start van de bouwwerkzaamheden dient tenminste twee dagen voor aanvang te worden gemeld bij Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 072 53 56 735 of via email info@heiloo.nl;
- d) Het uitzetten (rooilijn en Peilhoogte) moet worden gecontroleerd en akkoord bevonden zijn door Bouw- en Woningtoezicht;
- e) Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
- f) Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk dienen ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk in tweevoud ter beoordeling aan Bouw- en Woningtoezicht te worden overlegd. Met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door Bouw- en Woningtoezicht zijn beoordeeld;
- g) Voor het aansluiten van de buitenriolering DWA op het gemeenteriool moet er contact en overleg plaats vinden met de heer H. Bake van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Heiloo. De heer Bake is bereikbaar op telefoonnummer (072) 5356804. Na aanvraag voor aansluiting ontvangt u van ons een factuur voor realisatie van de aansluiting. Na betaling van de factuur zullen wij overgaan tot realisatie van de werkzaamheden. U moet rekening houden met een termijn van 2 weken tussen ontvangst van de betaling en realisatie van de aansluiting;
- h) De hemelwaterafvoer wordt niet aangesloten op het gemeenteriool;
- i) Het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden dient u te melden bij Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 072 53 56 735 of via email info@heiloo.nl.

zaaknummer: 14 08874
DEELACTIVITEIT OMGEVINGSVERGUNNING
als bedoeld in de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een ligboxenstal op het perceel
Westerweg 423.

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

Overwegende dat:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht er een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het afwijken van het bestemmingsplan;
2. Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandzoom' en gesitueerd op gronden met de bestemmingen Uit te werken bestemming groen;
3. Het bouwplan in strijd is met 18 van de voorschriften van dit geldende bestemmingsplan, omdat op dit perceel een bouwverbod geldt, zolang er geen onherroepelijk uitwerkingsplan voor deze bestemming is;
4. Het op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a.3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan;
5. Het bevoegde gezag de gevraagde omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
6. De gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het besluit omgevingsrecht);
7. De gemeenteraad op 2 maart 2015 de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen heeft verleend;
8. Gelet op de situering, de vormgeving en het volume van het bouwplan dit plan, stedenbouwkundig gezien, passend is;
9. In het kader hiervan is beoordeeld in hoeverre daarmee belangen van derden in het geding zijn;
10. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing van BugelHajma adviseurs bv, welke bij dit besluit is gevoegd en onderdeel uitmaakt van deze vergunning;
11. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoende inzicht geeft in de aard en omvang van het project, de wijze waarop het ruimtelijk is ingepast in de omgeving en geeft de beleidsmatige onderbouwing;
12. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het voor het gebied thans nog geldende bestemmingsplan ter plaatse van het besluitgebied, waarbij de ingediende aanvraag van de bouwen van een ligboxenstal planologisch mogelijk wordt gemaakt;
13. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing zijn;
14. Geconstateerd kan worden dat, als gevolg van de uitvoering van het bouwplan, de gebruiks- en belevingswaarde van de naburige erven niet in onevenredige mate zullen worden aangetast;
15. Eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Er is een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager;

16. Er geen andere kosten door de gemeente worden gemaakt dan de met de bouwleges te verrekenen gemaakte kosten, zodat met toepassing van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 onder lid 1 van die wet;
17. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is.