

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ons kenmerk: 2022-000539 / D2023-00004473
OLO registratienummer: 2022-000539
Datum besluit: 23-10-2023
Datum verzending: 23-10-2023

Gegevens van de aanvrager/aanvraag

Naam: De VastgoedAdviseur, t.a.v. dhr. J.J. Breg
Adres: Postbus 8204
Postcode: 1802KE
Woonplaats: Alkmaar
Datum aanvraag: 8 augustus 2022
Datum ontvangst: 8 augustus 2022
Omschrijving aanvraag: Realisatie dubbele stolp

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: Westfriesedijk 3/3a aartswoud
Kadastraal bekend: Sectie U, nummer 1261

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteiten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid, 1 onder c Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte stukken, voorwaarden en voorschriften.

Procedure

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen verbonden.

Op de voorbereiding van deze beschikking is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Opmeer" en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Openheid' en de 'specifieke bouwaanduiding – stolp'. Verderop in de beschikking wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling welstand

Het bouwplan is op 23 augustus 2023 voorgelegd aan de welstandscommissie en die heeft ons geadviseerd akkoord te gaan met het bouwplan.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan de bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Westfriesedijk 3/3a" en heeft de bestemming "Centrum" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" met de aanduiding 'bouwvlak'.

Het plan voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 4 'Wonen'. Het betreft hier het realiseren van een dubbele stolp, waarbij de huidige stolp qua uiterlijk en vormgeving intact wordt gehouden aan de Westfriesedijk 3a/b te Aartswoud. Dit is in strijd met artikel 4.5.1, sub a, omdat het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning niet is toegestaan. Afwijken in binnenplannen is niet mogelijk omdat er niet wordt voldaan aan de daarop van toepassing zijnde voorwaarden. Ook past deze aanvraag niet in één van de categorieën van artikel 4 van bijlage II Besluit Omgevingsrecht. Daarom is op deze aanvraag de uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing, volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Voorwaarde is dat er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

Ruimtelijke afweging

Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid met betrekking tot het onderdeel handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening. Er is een specifiek bestemmingsplan gemaakt voor dit perceel om een stolpboerderij te realiseren. Het huidige plan bestaat echter uit het gesplitst uitvoeren van de stolp. De contouren ten opzichte van de enkele stolp wijzigingen niet, alleen dus het aantal woningen binnen dezelfde vorm. Dit is een gewenste ontwikkeling in de gemeente Opmeer om zowel te voorzien als het woningtekort en het behouden van de karakteristieke stolpen.

Planschade

Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer op grond waarvan een eventuele tegemoetkoming in planschade voor rekening komt van initiatiefnemer. Hiermee is het financiële risico voor de gemeente afgedekt.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure is op grond van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist van de Gemeenteraad (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid Bor). Een uitzondering hierop geldt wanneer het plan valt onder een door de Gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen waarin een vvgb niet is vereist (artikel 6.5, derde lid Bor). De Gemeenteraad van Opmeer heeft op 18 december 2014 categorieën van gevallen aangewezen. De voorliggende aanvraag past binnen categorie A van deze lijst. Deze luidt:

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
3. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Er is voor het toepassen van de uitgebreide afwijkingsprocedure voor de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning geen afzonderlijke vvgb vereist.

Vooroverleg

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de Provincie Noord-Holland. Hieruit zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbesluit heeft conform de bepalingen uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht na publicatie op 6-9-2023, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn die liep van 7-9-2023 tot en met 19-10-2023 zijn er GEEN zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

N.V.T

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd en maken deel uit van dit besluit:

1. Anterieure Overeenkomst;
2. 7168351_1659960145476_publiceerbareaanvraag;
3. 7168351_1689863830137_2023_Ruimtelijke_Onderbouwing_-_Aartswoud_v2.4;
4. 7168351_1689863830166_Aartswoud_Westfriesedijk_3_inventarisatie_2020;
5. 7168351_1679487146607_b_NL.IMRO.0432.BPWestfriesedijk3a-VA01_Bijlage2A..120200218;
6. 7168351_1689863829994_220-036_DO_100_bouwkundig_230720;
7. 7168351_1689863830100_220-036_DO_200_details_230719;
8. 7168351_1679062650045_220-036_DO-201_20230316;
9. 7168351_1679062650056_220-036_DO-500_20230316;
10. 7168351_1689863830116_220-036_DO_700_bouwbesluit_230720;
11. 7168351_1659959897424_2022-08-08_Bouwkundige_berekeningen_-_Westfriesedijk_3_-_stolp_-_WEST;
12. 7168351_1659959897828_MPG-rapportage__gesplitste_stolp_Rechter_woning_Twee-onder-een-kapwoning_te_Aartswoud__220808;
13. 7168351_1659959897893_uniec3_Aartswoud_Westfriesedijk_3_Remeha_en_Zehnder_-_oost_2022-06-22_14_05_47;
14. 7168351_1659959897923_uniec3_Aartswoud_Westfriesedijk_3_Remeha_en_Zehnder_-_west_2022-06-22_14_06_20
15. 7168351_1678698262098_2023_Stikstofberekening_-_Westfriesedijk_Aartswoud;
16. 7168351_1678698262133_AERIUS_projectberekening_20230217103656_GebruiksfaseRijk5RZpUff3.

Voorschriften

U moet zich aan de volgende voorschriften en voorwaarden houden.

1. De complete omgevingsvergunning moet altijd op het werk aanwezig zijn. Op verzoek moet de toezichthouder van de gemeente de vergunning kunnen inzien.

2. De toezichthouder van de gemeente dient ten minste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces in kennis te worden gesteld van:

- a. Het starten van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. Het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van de proefpalen daaronder begrepen;
- c. De grondverbeteringswerkzaamheden;
- d. Het storten van betonconstructies;
- e. Het aan het oog onttrekken van de rioolleidingen;
- f. Het aan het oog onttrekken van installatie kanalen- en of leidingen door brandscheidingen.

3. Het bouwen en alles wat daarmee samenhangt moet op een veilige wijze gebeuren. Dit betekent dat onder andere de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen voor de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en voor naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Daarbij mogen de werkzaamheden, die veel geluid opleveren, alleen plaats vinden op werkdagen tussen werktijden 09:00 uur en 17:00 uur;

4. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende delen:

- a. gevaarlijke afvalstoffen als bedoeld in de Europese afvalstoffenlijst (Eural);
- b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
- d. overig afval.

5. Wanneer het overige afval, als bedoeld in sub d, uit meer dan één afvalstof bestaat, moet het worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Het overige afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de delen steen- en glaswol, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting of een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Wanneer de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden uitvoert, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

6. Bij de bouw vrijkomende grond en/of puin die men niet op de locatie kwijt kan, moet aanvullend worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit en het transport moet worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN).

7. Schade aan gemeente-eigendommen die voortvloeien uit de (bouw-) werkzaamheden zal door of namens de gemeente en voor rekening van de vergunninghouder worden hersteld. De vergunninghouder kan, als er al schade is aan gemeente-eigendommen, vragen om een vooropname door de gemeente.

8. De handelingen die u gaat verrichten kunnen nadelige gevolgen hebben voor de natuur. Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Op grond van de Wet natuurbescherming dient u alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege te laten. Indien u een boom/houtopstand wilt kappen moet u zich daarom vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen voor dieren en planten.

Let op:

- Dit geldt voor handelingen m.b.t. alle houtopstanden, dus ook voor die waar u geen kapvergunning voor nodig heeft
- En deze verplichtingen gelden niet alleen voor bomen, maar ook indien u heesters, struiken, heggen en hagen kapt
- Onder kappen verstaan we hier ook: verplanten, verwijderen (rooien) of snoeien.

9. Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden om in het wild levende dieren opzettelijk te doden of te vangen en voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.

Wij adviseren u voor aanvang van de werkzaamheden uw burens te informeren over uw bouwplannen.

Indien u, om uw bouwplan te realiseren, gebruik moet maken van het erf van uw burens adviseren wij u om voor aanvang van de werkzaamheden toestemming te vragen voor het gebruik van hun erf.

Voorwaarden

Het beëindigen van de werkzaamheden, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, moet binnen één week na afronding van de werkzaamheden telefonisch of via een email worden gemeld bij de gemeente.

Ondertekening

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Opmeer

W. Glandorf

Afdelingshoofd Ruimte en Ondernemen

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 2 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Binnen zes weken na de dag waarop het besluit is gepubliceerd kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als daartegen beroep is ingediend. Wilt u dat het besluit wordt geschorst of dat de rechter een voorlopige voorziening treft, dan kunt u daartoe een verzoek doen aan de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Zo'n verzoek kunt u alleen doen als u bezwaar heeft gemaakt.

Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen. Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.