

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Zaaknummer: 2013-0371

Datum besluit: 10-10-2013

Olo registratienummer 924223:

Datum verzending: 10-10-2013

Postregistratie nr. 13.0014207

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:

Adres:



Datum aanvraag:

15-07-2013

Omschrijving aanvraag:

het bouwen van een woning

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Ligging:

Groene Wuiver 7 te Hoogwoud

Kadastrale ligging:

gemeente Opmeer, sectie U, nr.287

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 3.3 (uitgebreide voorbereidingsprocedure), van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), 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 bescheiden en voorwaarden.

Overwegingen

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen verbonden.

Ontvankelijk

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is in behandeling genomen omdat deze voldoet aan de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling Omgevingsrecht.

Bouwen

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied Hoogwoud",

zoals dat op 11 september 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 28 april 1998 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo 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. Voor de daaraan ten grondslag gelegen overwegingen wordt verwezen naar de planologische overwegingen in het vervolg van dit document.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en voldoen aan de voorschriften.

Bouwverordening

Het bouwplan past binnen het bepaalde in artikel 2.1.5 lid 1 van de Bouwverordening Opmeer 2012. Uit het verkennend bodemonderzoek van 22 februari 2012 uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V., blijkt dat vanuit het oogpunt van milieuhygiëne de bodem op het terrein geschikt is voor de nieuw te bouwen woning. Er is geen risico voor de volksgezondheid.

Welstand

Het bouwplan is op 7 maart 2013 voorgelegd aan de Noord-Hollandse Welstandscommissie en onder nr. 130009 positief beoordeeld.

Planologisch strijdig gebruik

Het perceel Groene Wuiver 7 te Hoogwoud waarop de te bouwen bedrijfswoning is gesitueerd heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Hoogwoud' de bestemming "Kwekerij" (artikel 12). Gronden met de bestemming "Kwekerij" zijn bestemd voor kwekerijen van bomen, struiken en heesters. Aanvrager exploiteert een boomkwekerij op het perceel Groene Wuiver 7 te Hoogwoud. De te realiseren bedrijfswoning wordt gebruikt voor de uitoefening van de kwekerijactiviteiten. Binnen elk bouwperceel bij een kwekerijbedrijf mag ten hoogste één woning (artikel 12 lid 2), zijnde de bedrijfswoning worden gebouwd. De te bouwen bedrijfswoning wordt gerealiseerd in het bestaande bouwperceel na sloop van de bestaande bedrijfswoning. Aanvrager wenst met zijn gezin en zijn moeder één huishouden te voeren in de te realiseren stolp. Er blijft sprake van één huishouding zodat er geen tweede wooneenheid in de stolp ontstaat.

De te realiseren stolp als bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 193 m² en een inhoud van 1.110 m³. De inhoud van de bedrijfswoning is groter dan gestelde maximum van 650 m³ op grond van artikel 12 lid 4 onder a van het bestemmingsplan "Buitengebied Hoogwoud" zodat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens overschrijdt de stolp de maximale hoogte van 8.5 meter (stolp wordt 10.50 meter hoog). De notitie "Woondoeleinden" geeft echter voor percelen gelegen in het buitengebied van de gemeente Opmeer, zoals deze begrensd wordt door het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hoogwoud', de mogelijkheid een nieuwe (bedrijfs)woning als karakteristieke West-Friese- of Noord-Hollandse stolp terug te bouwen. Voor de te bouwen stolp mag

een minimale omvang van 12 x 12 meter en een maximale omvang 20 x 20 meter inclusief één authentiek staartstuk hebben. De te realiseren stolp voldoet aan deze gestelde afmetingen. Door realisatie van een stolp als bedrijfswoning wordt daarmee aan de doelstelling van het stolpenbeleid voldaan.

Medewerking aan het bouwplan is slechts mogelijk door het nemen van een afwijkingsbesluit ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3º van de Wabo.

Ter voorbereiding van afwijkingsprocedure artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3º Wabo dient er een afweging te worden gemaakt of er vooroverleg nodig is met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening ter behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit vooroverleg kon achterwege blijven omdat dit plan geen belangen van de hierboven genoemde instanties treft.

Voor het afgeven van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3º Wabo, moet in geval van bouw van één of meer woningen, op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) overeenkomstig artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in beginsel een exploitatieplan worden vastgesteld.

Als er via het exploitatieplan nauwelijks reële kosten zijn via een af te geven omgevingsvergunning of als de eventuele verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen (artikel 6.2.4 Bro), dan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Omdat bij dit plan alleen herbouw van een bedrijfswoning betreft waarbij geen sprake is van het verhalen van de kosten voor aanleg van eventueel benodigde nutsvoorzieningen/ riolering, zijn er nauwelijks reële exploitatiekosten te verhalen. Daarmee kan verantwoord worden afgezien van het aangaan van een exploitatieplan.

Situering te realiseren stolp

Aanvrager wenst de stolp op 17 meter van de weg (Groene Wuiver) te realiseren. Deze afstand is 7 meter verder van de weg dan de huidige bestaande bedrijfswoning. De voorgevelrooilijn is bepalend voor de aan te houden afstand van de voorgevel van de te realiseren woning tot de weg. Gezien de bestaande voorgevels van de naastgelegen woningen aan de Groene Wuiver ook op grotere afstand van de weg zijn gelegen (ook circa 17 meter) is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing aan de weg (verbetering beeldkwaliteit door een gelijkmatigere rooilijn langs de voorgevels van de woningen). Met de aan te houden afstand van de te realiseren bedrijfswoning wordt aan de maximale toelaatbare normwaarde op grond van de Wet geluidshinder (wegverkeer) voldaan (i.v.m. een acceptabele geluidsbinnenwaarde in de woning). De bedrijfswoning wordt in lijn met de bestaande bedrijfsgebouwen gebouwd. Uit ruimtelijk oogpunt wordt hiermee de verdichting van het lint zoveel mogelijk voorkomen en de doorzichten naar het achterland behouden.

De Wabo bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De raad van de gemeente Opmeer heeft in haar vergadering van 16 september 2010 besloten dat er vooraf geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist indien zich een situatie voordoet ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. Deze aanvraag om omgevingsvergunning behoort tot een dergelijke aanvraag zodat er geen verklaring van bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is vereist.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing welke is aangehecht en deel uitmaakt van deze overwegingen en dit besluit. De daarin genoemde aspecten op de gebieden Flora- en faunawet, Waterwet, Externe veiligheid, Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid, Wet milieubeheer, waterhuishouding, Bodemkwaliteit, Besluit luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet geluidshinder en het woon en leefklimaat niet in het geding zijn, respectievelijk daarin is onderbouwd dat de belangen zijn gerespecteerd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen voor een 'goede ruimtelijke ordening'.

Er zijn geen (milieu)belemmeringen die omringende percelen in hun functie beperken.

Van het voornemen om gebruik te maken van een afwijkingsbesluit, ten behoeve van onderhavige plan, is op 22 augustus 2013 openbare kennisgeving is gedaan in de Koggenlander en de Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid dat een ieder gedurende de inzage termijn zijn/haar zienswijze, zowel mondeling als schriftelijk, naar voren kan brengen bij het college. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Het bouwplan past in het gemeentelijk en provinciaal beleid en dat er wezenlijke belangen zijn gemoeid met een verwezenlijking van het in de aanvraag en hiervoor omschreven project;

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

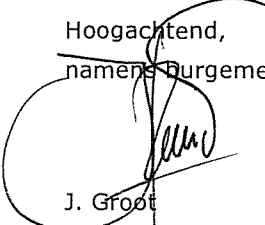
Bijgevoegde documenten

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

<i>Tekeningnr:</i>	<i>Omschrijving:</i>	<i>Datum:</i>
	aanvraagformulier	12-07-2013
	Ruimtelijke onderbouwing	23-07-2013
	Verkennd bodemonderzoeksrapport	05-06-2013
00	Situatie woning en berging	24-06-2013
01-b	Bestektekening, gevels, doorsnede en plattegronden	28-06-2013
02-a	Technische plattegronden	28-06-2013
03	Doorsnede A & details	24-06-2013

Ondertekening

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders,



J. Groot

Hoofd afdeling Algemene Zaken en Ruimtelijke Ordening

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. In dit geval is deze termijn zes weken.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?

U kunt uiteraard altijd telefonisch contact opnemen als u vragen heeft of als u het niet eens bent met dit besluit. Belt u dan met mevrouw M. Groeneveld op telefoonnummer 0226 -363 307.

Bent u het niet eens met dit besluit dan kunt u hiertegen binnen zes weken na de dag volgende op die van de ter inzage legging van het besluit schriftelijk beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Alkmaar, postbus 251, 1800 BG Alkmaar.

In het beroepsschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (u kunt een kopie van het besluit meesturen);
- de reden(en) waarom u beroep indient.

Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepsschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepsschrift niet afwachten? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Alkmaar vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn beroep heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 251, 1800 BG Alkmaar.

Als u in beroep gaat of als u een voorlopige voorziening aanvraagt, bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hiervoor automatisch een rekening.

Leges en betaling

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Voorwaarden

Uitvoeringsvoorschriften

De bouwwerkzaamheden worden begeleid door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu (telefoonnummer: 0226-363 309) van de gemeente Opmeer. De navolgende uitvoeringsvoorschriften behoren in acht te worden genomen:

- De afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu wordt tijdig (tenminste twee dagen van te voren) gewaarschuwd voordat wordt begonnen met de hiernavolgende bouwwerkzaamheden: het namens Burgemeester en Wethouders aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen;
- het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk;
- het uitvoeren van constructies en sloopwerkzaamheden;
- De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening van Opmeer en het Bouwbesluit;
- De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig in rood aangebrachte wijzigingen en/of aanwijzingen;
- Het schilderwerk wordt afgestemd op de bestaande bebouwing;
- Voordat met de bouw wordt begonnen heeft u overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu met betrekking tot de te gebruiken materialen en kleuren;
- De schoon- en regenwaterafvoer wordt geloosd op het oppervlaktewater (aangrenzende sloot) of aangesloten te worden op het gemeenteriool voor hemelwaterafvoer;
- De riolering wordt aangesloten op de (bestaande) riolering;
- Op straten en trottoirs mag geen betonmortel worden gemengd. Er mogen geen specieresten in het riool worden gespoeld;
- Tijdens de bouw dient overtollig materiaal, puin, afval, chemisch afval, gescheiden van het bouwperceel te worden afgevoerd naar de daartoe geëigende stortplaatsen;
- Als de bouw is voltooid dient dit te worden gemeld aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en Milieu;
- Voordat met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt zijn technische gegevens ingediend.
- Dat de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk worden overgelegd, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen voordat deze tekeningen en/of berekeningen zijn goedgekeurd;
- Vanwege de koudebrug, de fundering rondom wordt geïsoleerd;
- De heiwerkzaamheden geen schade of overlast veroorzaken in de omgeving.

Nadere aanwijzingen

- Het regenwater van het dak geen overlast geeft op de naburige erven;
- Krachtens boek vijf, titel vier, artikel 50, lid één, van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet

geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven;

- De vergunning houdt niet in de eventueel vereiste vergunning van de Arbeidsinspectie. U kunt daarover contact opnemen met de Arbeidsinspectie, Regio Noordwest (Postbus 58366, 1040 HJ Amsterdam, telefoonnummer: 020-581 26 12);
- De ververgunning houdt niet in de eventueel vereiste ontheffing van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. U kunt daarover contact opnemen met het Hoogheemraadschap (telefoonnummer: 0299 – 66 30 00).
- De vergunning houdt niet in de eventueel vereiste vergunning voor het afsluiten van, of ernstiger verkeershinder op, openbare wegen. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling CTW (telefoonnummer: 0226 – 363 363) of het meldingsformulier downloaden: www.opmeer.nl.
- Een afschrift van de omgevingsvergunning kan naar de Belastingdienst worden gestuurd.

