

Omgevingsvergunning

Activiteiten:

ZO-11-0221

- bouw
- ro (afwijken van de bestemming)

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zijpe;

hebben op 11 november 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

A.J.J. de Wit
Grote Sloot 491
1757 LR Oudesluis

De aanvraag is ingediend voor het herbouwen van een stolpboerderij met kapberg op het perceel Korte Ruigeweg 25, 1751 DD te Schagerbrug, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie C, nummer 1836.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voor de volgende activiteiten:

- bouw
- ro (afwijken van de bestemming)

Bijbehorende documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 11 november 2011;
2. Tekening A01 met stempeldatum ontvangst d.d. 11 november 2011;
3. Tekening A02 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 december 2011;
4. Tekening A03 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
5. Tekening A04 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
6. Tekening A05 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
7. Tekening A06 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
8. Tekening A07 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
9. Tekening A08 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
10. Tekening A09 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
11. Tekening A20 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 december 2011;
12. Tekening A21 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 december 2011;
13. Tekening A22 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 december 2011;
14. Goede ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 1 december 2011;
15. Bouwbesluitberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 11 november 2011;
16. Bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 11 november 2011;
17. Reactie advies veiligheidsbureau met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2011;
18. Constructieve berekening fase 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2011;
19. Constructieve berekening fase 3 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2011;
20. Constructieve berekening 1^e verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2011;

21. Tekening fundering fase 1 t/m 3 met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2011;
22. Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2011;
23. Statische berekening SAS met stempeldatum ontvangst d.d. 14 december 2011;
24. Tekening C01 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2012;
25. Tekening C01 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2012;
26. Tekening C02 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2012;
27. Detail 0.1 D01 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2012;
28. Detail P1 D01 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2012;
29. Detail P2 D01 met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2012;

Overwegingen en voorschriften

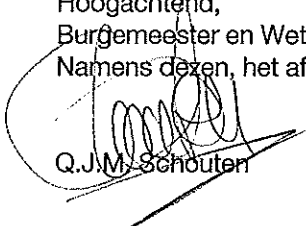
De overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit en de aan de vergunning verbonden voorschriften, zijn als bijlage bijgevoegd.

Inwerkingtreding besluit

Met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepalen wij dat dit besluit terstond na deze bekendmaking in werking treedt. Indien gedurende de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek beslist is.

Schagerbrug, 8 februari 2012

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zijpe
Namens dezen, het afdelingshoofd Ruimte & Wonen


Q.J.M. Schouten

Mogelijkheid van beroep/voorlopige voorziening

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden, waaronder de aanvrager, die tijdig een zienswijze op het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze op het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht, tegen dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Alkmaar. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

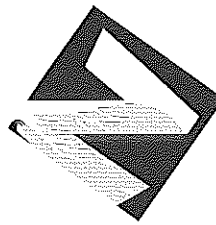
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Alkmaar, Sector Bestuursrecht, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar.

Het indienen van een beroepschrift schorst niet de werking van het besluit waartegen het gericht is. Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk indien ook een beroepschrift wordt ingediend

Het verzoek om een voorlopige voorziening moet gericht worden aan:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar.



De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk ZO-11-0221, verleend op 8 februari 2012 aan A.J.J. de Wit voor het herbouwen van een stolpboerderij met kapberg op het perceel Korte Ruigeweg 25, 1751 DD te Schagerbrug.

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor, zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

Volledigheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. de Commissie Noord-Hollands Noorderkwartier van de stichting Welstand Zorg Noord-Holland, op grond van artikel 6.2 Bor;
2. het Veiligheidsbureau Anna Paulowna, Schagen en Zijpe;

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. de Commissie Noord-Hollands Noorderkwartier van de stichting Welstand Zorg Noord-Holland heeft op 7 december 2011 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. het Veiligheidsbureau Anna Paulowna, Schagen en Zijpe heeft op 13 december 2011 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, in deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand, of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

De grond waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1989" zoals gewijzigd in het besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2002 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 08 juli 2002), en heeft de bestemming "Woningen met tuinen en erven W1a".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Ontheffing van de regels is mogelijk. Zie verderop in de tekst onder de kop "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit".

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is zowel op zichzelf staand beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

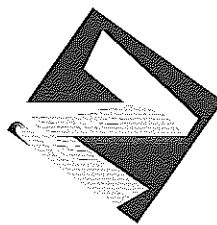
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een Algemene Maatregel van Bestuur of met een voorbereidingsbesluit.

De grond waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1989" zoals gewijzigd in het besluit van Burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2002 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 08 juli 2002), en heeft de bestemming "Woningen met tuinen en erven W1a".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan;

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 4 lid 2 onder c.1 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woning mag worden gebouwd. In de her te bouwen



kapberg met stolpboerderij worden twee woningen gerealiseerd. Tevens is de aanvraag in strijd met artikel 4 lid 2 onder c.2 van het bestemmingsplan omdat de goothoogte van woningen niet meer mag bedragen dan 3 meter. De goothoogte ter plaatse van de kapberg is 7 meter.

Binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a, onder 1° Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a, onder 1° Wabo juncto artikel 4 lid 4 onder b van het bestemmingsplan bevoegd om vrijstelling te verlenen van het in artikel 4 lid 2 onder c.1 van het bestemmingsplan bepaalde voor het splitsen van woningen in meerdere wooneenheden. De aanvraag voldoet aan de vrijstellingsregels opgenomen in artikel 4 lid 4 onder b van het bestemmingsplan.

Gezien de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het splitsen van de stolpboerderij met kapberg in twee woningen.

Afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a, onder 3° Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a, onder 3° Wabo bevoegd om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag is passend binnen de 'Uitgangspunten (beleidsregels) kapberg'. Naar aanleiding van uw verzoek om vooroverleg en de aanwezigheid van reeds zeven gebouwen in de vorm van een kapberg in de gemeente Zijpe, zijn beleidsregels ten aanzien van een kapberg vastgesteld. Omdat de gevraagde kapberg met een goothoogte van 7 meter voldoet aan de beleidsregels ten aanzien van een kapberg kan gesteld worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het beleid is bepaald dat tot vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, de beleidsregels als zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing kunnen worden gebruikt bij aanvragen om een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing voor het herbouwen van een stolpboerderij met kapberg.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen in het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Met het bouwen dient te zijn begonnen binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Indien dit niet is gebeurd, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen of ladders op gemeentegrond dient vooraf overleg te worden gepleegd met de afdeling Openbare Werken.
- Alvorens met de bouw een aanvang te nemen dienen door het taakveld Handhaving:
 - de rooilijnen en/ of de bebouwingsgrenzen te worden aangegeven;

o het peil te worden aangegeven.

Dit dient te gebeuren in overleg met het taakveld Handhaving, telefoonnummer 0224-574100.

- Het terrein waarop de werkzaamheden worden verricht, moet gedurende de werkzaamheden door een doeltreffende afscheiding van de weg en/of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- U dient tenminste 48 uur voordat gestart wordt met het inbrengen van de funderingspalen het taakveld Handhaving, telefoonnummer 0224-574100, hiervan in kennis te stellen.
- U dient tenminste 24 uur voordat gestart wordt met het betonstorten het taakveld Handhaving, telefoonnummer 0224-574100, hiervan in kennis te stellen.
- Van gemeentewege wordt het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een ontpoppingsputje en/of ontpoppingsstuk worden geplaatst. U dient de aansluiting tenminste 14 dagen van tevoren aan te vragen bij de afdeling Openbare Werken. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten.
- Voor het lozen van bedrijfs- en huishoudwater anders dan op een gemeenteriool moet, voordat met de bouw wordt begonnen, contact opgenomen worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 130, 1135 ZK te Edam, telefoonnummer 0226-381455.
- Bij het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare bestratingen en riolering, zal door de gemeente worden hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Voor het maken van een in- en/of uitrit dient een melding te worden ingediend bij de afdeling Openbare Werken. Indien gelegen op openbaar terrein, dan zal deze voor rekening van de aanvrager worden aangelegd.
- De beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, dient te worden gemeld bij het taakveld Handhaving, telefonisch of middels bijgesloten gereedmeldingsformulier. De werkzaamheden worden afgeschouwd door het taakveld Handhaving en u kunt hiervoor een afspraak maken op telefoonnummer 0224-574100.
- Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld, middels bijgesloten gereedmeldingsformulier, bij het taakveld Handhaving.

--