

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ons kenmerk: 2022-000962
Olo registratienummer: 6880673
Datum besluit: 10 november 2023
Datum verzending: 10 november 2023

Gegevens van de aanvrager/aanvraag

Naam: [REDACTED]
Adres: [REDACTED]
Postcode: [REDACTED]
Woonplaats: [REDACTED]

Datum aanvraag: 6 april 2022
Datum ontvangst: 6 april 2022
Omschrijving aanvraag: vergroten van de zelfmakerij en tevens gebruik voor dagbesteding ouderen

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: Westerbuurt 9 te Venhuizen

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 van toepassing.

Ontvankelijk

De aanvraag voor een omgevingsvergunning is in behandeling genomen omdat deze voldoet aan de indieningsvereisten van de ministeriële Regeling omgevingsrecht.

Opschorting beslistermijn

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kon in eerste instantie niet in behandeling worden genomen omdat deze niet compleet was. Op 21-4-2022 is verzocht aanvullende gegevens in te dienen, welke op 14-10-2022 zijn ontvangen en de aanvraag in behandeling is genomen.

Zienswijze

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning, de aanvraag en de bijbehorende stukken zijn geen zienswijze ingediend.

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Melding Activiteitenbesluit niet noodzakelijk

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) heeft in haar advies aangegeven dat er geen melding in het kader van het activiteitenbesluit noodzakelijk is.

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid in samenhang met regels van de eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid'

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 het onderdeel planologisch strijdig gebruik.

Archeologische monumentenzorg

Volgens het bestemmingsplan gelden regels in het belang van archeologische monumentenzorg, maar omdat de aanvraag voldoet aan de bepalingen uit het bestemmingsplan is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Beoordeling welstand

Het bouwplan is op 17 november 2022 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.

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de brandveiligheid. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn positief beoordeeld.

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)

Afweging

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het perceel aan Westerbuurt 9 binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Drechterland Zuid” ligt op grond met de bestemming “Wonen-Stolp”;
- de op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor “Wonen - Stolp” aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor woonhuizen in de bouwvorm van een stolp, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1;
- volgens artikel 38.2.2.a geldt voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 150 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
- het overschrijden van het toegestane aantal m² bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak niet is toegestaan;
- volgens artikel 38.3. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend:
 - het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 38.1 onder a genoemde bedrijvigheid (lid a);
 - het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan (lid f);
- het gebruik van gebouwen als zorgboerderij niet is toegestaan;
- het gebruiken van gebouwen voor detailhandel waarbij geen sprake is van productiegebonden detailhandel of kleinschalige verkoop niet is toegestaan;
- het college bevoegd is af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.
- een planschadeovereenkomst conform artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt ondertekend. Met deze overeenkomst wordt de eventuele planschade op grond van artikel 6.1, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening op de aanvrager afgewenteld.

Gemeentelijk beleid / besluiten

De aanvraag valt onder de op 27 juni 2011 door de gemeenteraad vastgestelde lijst met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

De woning op Westerbuurt 9 is een stolp. In de 'structuurvisie Landschap' (vastgesteld op 23-05-2011) komt het behoud van de stolp naar voren. Het perceel is gelegen aan een cultuurhistorische lint, waarin woonhuizen en (voormalige) boerderijen in de vorm van karakteristieke stolpen kenmerkend zijn. Soms staat achter de woning/stolp bedrijfsbebouwing. Ondanks de extra bebouwing op het perceel blijft de stolp prominent in het landschap aanwezig. De bebouwing op het perceel is inpasbaar in het lint.

Ruimtelijke onderbouwing

Initiatiefnemer is in 2017 gestart met een kleinschalige zorgboerderij vanuit de woning voor twee cliënten. De afgelopen jaren heeft dit aantal zich uitgebreid op het perceel. Er is nu een plan

ingediend om dit aantal verder uit te breiden tot maximaal 12 cliënten. Het beoogde gebruik kan worden aangemerkt als 'maatschappelijk'. De zorgboerderij met als doelgroep onder andere mensen met dementie, staat op de gevraagde locatie echter niet op gespannen voet met de bestaande woonomgeving. De voorziening heeft zich de afgelopen jaren in de betreffende woonomgeving bewezen als passend. De zorgboerderij heeft bovendien aangetoond dat er vraag is naar dagbesteding in het algemeen, maar ook dat er behoefte is aan de dagbesteding die zij bieden, namelijk het kunnen deelnemen aan activiteiten die voornamelijk in de buitenlucht plaatsvinden.

De initiatiefnemer wil het bestaande bijgebouw uitbreiden met 71 vierkante meter tot 116 vierkante meter. Daarmee komt het gevraagde totaal aan bijgebouwen buiten het bouwvlak op 384 vierkante meter. De initiatiefnemer heeft deze uitbreiding nodig om te kunnen beschikken over een verblijfsruimte met rustruimte en sanitair voor de cliënten. De voorgestelde uitbreiding van het bijgebouw van de stolp is qua ontwerp afgestemd op het bestaande bijgebouw. Met het plan verandert de uitstraling aan de straatzijde niet. Omdat het perceel een voormalig agrarisch perceel betreft, is er ruimte voor dergelijke activiteiten en voor de gevraagde uitbreiding van de bijgebouwen.

De zorgwinkel is een nevenactiviteit die in het verlengde ligt van de hoofdactiviteit van de zorgboerderij, en is in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin ondergeschikt aan de totale bedrijfsactiviteit. Vanwege de grootte van het perceel, leent de locatie zich voor een zorgboerderij met zorgwinkel. Het woongebruik blijft niet alleen feitelijk maar ook qua uitstraling in stand. De verkeer- en parkeersituatie is passend.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag ingediend, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwerp-omgevingsvergunning is ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Wabo), juncto artikel 3.10 Wabo ter inzage gelegd en er zijn geen zienswijze ingediend. Wij achten het verantwoord om met inachtneming van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Voorschriften en Voorwaarden

U moet zich aan de volgende voorschriften en voorwaarden houden.

Bouwwerk algemeen

Voorschriften

1. Algemeen

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

2. **Omgevingsvergunning brandveilig gebruik**

Conform artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig, wanneer in een gebouw dagverblijf wordt verschaft aan meer dan 10 lichamelijk of geestelijk gehandicapte personen, bijvoorbeeld door dagopvang. Indien dit het geval is dan moet ten minste een half jaar voor ingebruikname van het pand een omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik worden ingediend. Het benodigde aanvraagformulier kunt u samenstellen op www.omgevingsloket.nl. Het pand mag niet in gebruik worden genomen voordat deze omgevingsvergunning is verleend.

3. Ten minste een half jaar voor ingebruikname van het pand moet een omgevingsvergunning activiteit brandveilig gebruik worden ingediend. Het benodigde aanvraagformulier kunt u samenstellen op www.omgevingsloket.nl. Het pand mag niet in gebruik worden genomen voordat deze omgevingsvergunning is verleend.

4. **Kennisgeving starten van verschillende (bouw)werkzaamheden**

De toezichthouder van de gemeente dient via mailadres toezicht@sed-wf.nl onder vermelding van het nummer bij 'Ons kenmerk' boven aan deze beschikking 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 der 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;

5. **Veiligheid op het bouwterrein**

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.

6. **Afscheiding van het bouwterrein**

Het plaatsen van afscheidingen van het bouwterrein moet op de volgende manier gebeuren:

- a. Om het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of andere werkzaamheden worden uitgevoerd, moet een doeltreffende afscheiding van de weg en van het naastgelegen open erf of terrein zijn geplaatst wanneer schade, gevaar of hinder te verwachten is;
- b. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zo zijn geplaatst en ingericht dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot de brandkranen

en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, niet wordt belemmerd.

7. Opslaan bouwmaterialen, machines en keten

Aangevoerd bouw materiaal, materieel en keten moeten op het bouwperceel worden opgeslagen. Als dit niet mogelijk is en gebruik moet worden gemaakt van grond die eigendom is van de gemeente, moet hiervan melding worden gedaan via de website van de gemeente. U doet dit minimaal twee weken voordat de opslag / plaatsing is gewenst.

8. Bouwafval

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.

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.

9. Vrijkomende grond en/of puin

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).

10. Riolering

U moet voor het Vacuüm gemaal een vuilvanger plaatsen. Heeft u hierover vragen, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] medewerker Rioleringen, T 0228 [REDACTED]

11. Schade aan gemeente-eigendommen

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.

12. Kappen

Als op de plaats of in de buurt van het bouwwerk aanwezige bomen moeten worden verwijderd en er op basis van de Algemene plaatselijke verordening een omgevingsvergunning voor de 'activiteit kappen' is vereist dan dient deze vergunning alsnog bij de gemeente te worden aangevraagd. Meer informatie over de vergunningsplicht voor het kappen van een boom kunt u vinden op de gemeentelijke website.

13. Wet natuurbescherming bij bouwwerkzaamheden

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:

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

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.

14. KLIC melding

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen via de website www.kadaster.nl

Voorwaarden

1. Goedkeuring constructieve tekeningen/berekeningen

Minimaal drie weken voor de aanvang van de onderstaande bouwwerkzaamheden moeten constructieve tekeningen en berekeningen bij de gemeente zijn ingediend. Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden begonnen als de constructieve tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.

- Advies constructeur;
- Het palenplan;
- De beton-, hout- en staalconstructies;
- De elementenvloeren;
- De spantconstructies;
- Het grondmechanisch onderzoek als bedoeld in NEN6740 en sonderingen;
- Indien er sprake is van betonconstructies zoals bedrijfsvloeren of funderingen, die men niet wenst te onderheien, is een gedegen grondonderzoek noodzakelijk. De vergunninghouder moet rekening houden met de mogelijkheid dat zich in de grond een tracé van een gedempte sloot of geul kan bevinden. In een dergelijk geval moet de bovenliggende constructie worden afgestemd op mogelijke zettingsverschillen.

Heeft u de aanvraag omgevingsvergunning digitaal ingediend dan kunt u de stukken bij voorkeur uploaden via het Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl. Mocht het via het omgevingsloket niet lukken, dan kunt u dit ook indienen via gemeente@drechterland.nl. Voorts is het mogelijk om voornoemde stukken in tweevoud per post in te sturen.

2. Archeologie na verlenen

Indien men tijdens de uitvoering van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform de Erfgoedwet) direct te worden gemeld bij Archeologie Westfriesland. Dit kan via Archeologie@hoorn.nl. Een archeoloog van Archeologie Westfriesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen.

3. Gereedmelding van de (bouw)werkzaamheden

Het beëindigen van de werkzaamheden, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, moet binnen één week na afronding van de werkzaamheden worden gemeld bij de gemeente via mailadres toezicht@sed-wf.nl onder vermelding van het nummer bij 'Ons kenmerk' boven aan deze beschikking.

4. Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken als:

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin met de (bouw)werkzaamheden is gemaakt;
- Tussen het begin en het einde van de (bouw)werkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden en maken deel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulier
- Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 11-08-2023
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 08-06-2022
- Tekening Blad 01 d.d. 23-03-2022
- Tekening Blad 02 d.d. 29-09-2022

Ondertekening

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,



Medewerker Vergunningen, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

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 beroepschrift (zie beroepsclausule) mits er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit of u heeft vragen, belt u dan eerst de behandelend ambtenaar of de secretaris. Mogelijk kan een formeel beroep achterwege blijven omdat er extra uitleg kan worden gegeven. Bent u het daarna nog niet eens met de beslissing dan kunt u een beroepschrift indienen.

Beroepschrift indienen

Uw beroepschrift kunt u indienen bij de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. Dit moet u doen binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via www.rechtspraak.nl. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

In het beroepschrift schrijft u in ieder geval:

- a. Uw naam en adres
- b. De datum van de dag waarop u de brief schrijft
- c. Een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat
- d. De redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- e. Uw handtekening

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als daartegen beroep is ingesteld. 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. Dit verzoek kunt u alleen doen als u ook beroep heeft ingesteld. Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen. Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.