

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ons kenmerk: Z2023-00000726
Olo registratienummer: 7852669
Datum besluit: 19 januari 2024
Datum verzending: 19 januari 2024

Gegevens van de aanvrager/aanvraag

Naam: Het Grootslag
Adres: Olympiaweg 25
Postcode: 1693 EJ
Woonplaats: WERVERSHOOF

Datum aanvraag: 28 juni 2023
Datum ontvangst: 28 juni 2023
Omschrijving aanvraag: realiseren van 28 appartementen

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: Tuinstraat 1 t/m 27B, 1616CD Hoogkarspel
Kadastraal bekend: DTL00 I 2828

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.

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)

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan Hoogkarspel 2014..

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 diverse keren voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 20 september 2023 is er overeenstemming bereikt en heeft de commissie 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)

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan Hoogkarspel 2014 en heeft de bestemmingen Wonen-1, Groen met dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 in het bestemmingsplan.

Afweging

- Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
 - Het perceel aan de Tuinstraat/Julianastraat binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Hoogkarspel 2014” ligt op grond met de bestemming ‘Wonen -1’, ‘Tuin -1’, en ‘Groen’;
 - de op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1 (art. 22.1.a);

- volgens artikel 22.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende regels:
 - een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd (lid b);
 - een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, dan wel, voor zover bestaand, aaneen gebouwd worden gebouwd, met dien verstande dat in dat geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt (lid c);
 - een hoofdgebouw moet met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd (lid d);
 - een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld: een goothoogte van 3,50 m, een bouwhoogte van 10 m, en een dakhelling tussen 30 en 70 graden (lid h);
- het bouwen van een woongebouw ten behoeve van 28 appartementen buiten het bouwvlak, niet met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans niet is toegestaan;
- het bouwen van een woongebouw met een plat dak en met een goothoogte van 9,90 m niet is toegestaan;
- de op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen (art. 16.1.a);
- het bouwen van een woongebouw op de bestemming 'Tuin - 1' niet is toegestaan;
- de op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor groenstroken, wijkvelden, parken en plantsoenen, bermen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen (art. 9.1.a);
- volgens artikel 9.2.1. mogen op of in deze gronden geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- het bouwen van een woongebouw op de bestemming 'groen' niet is toegestaan;
- binnen de regels van het geldende bestemmingsplan er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden zijn, die toegepast kunnen worden op deze aanvraag. Er dient beoordeeld te worden of aan de aanvraag middels toepassing van een buitenplanse afwijkmogelijkheid medewerking kan worden verleend;
- 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**

Structuurvisie Landschap

Op 23 mei 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drechterland de structuurvisie 'Structuurvisie Landschap' vastgesteld. Deze structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. Omdat het plan een herstructurering van een bestaand woongebied betreft, worden er geen landschappelijke structuren van de gemeente Drechterland aangetast. Het project past binnen het gemeentelijk beleid.

Verklaring van geen bedenkingen

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.

•

Motivatie

De aanvraag ziet toe op de realisatie van een woongebouw met 28 appartementen. Het betreffen sociale huurwoningen. Op de locatie stonden 15 grondgebonden woningen, welke inmiddels zijn gesloopt. Het initiatief sluit aan bij de ambitie van de regio West-Friesland en de gemeente Drechterland om woningen te realiseren voor een diverse woningvoorraad en het levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen. Gelet op de ligging van het perceel zijn de gevraagde woningen passend op deze locatie, dichtbij een OV knooppunt en dichtbij centrumvoorzieningen.

Het plan is akkoord bevonden door de welstandscommissie van Drechterland. Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

BügelHajema heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de aanvraag, 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.

Voorschriften en Voorwaarden

U moet zich aan de volgende voorschriften en voorwaarden houden.

Bouwwerk algemeen

Voorschriften

Algemeen

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

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:

1. Het starten der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
2. Het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van de proefpalen daaronder begrepen;
3. De grondverbeteringswerkzaamheden;
4. Het storten van betonconstructies;
5. Het aan het oog onttrekken van de rioolleidingen;
6. Het aan het oog onttrekken van installatie kanalen- en of leidingen door brandscheidingen;

Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten mag geen water aan de bodem worden onttrokken waardoor een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt. Hierdoor kunnen funderingen van naburige bouwwerken worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Van de voorgenomen bemaling moet melding gedaan worden bij het Hoogheemraadschap Hollands NoorderKwartier.

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.

Bij deze omgevingsvergunning is een Bouwveiligheidsplan opgesteld. Hierin is opgenomen alle veiligheidsmaatregelen voor de omgeving de mens en de naburige werken en bouwwerken. Er is een tekening van bouwplaats inrichting met afscheidingen.

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.

Bouwafval

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

1. gevaarlijke afvalstoffen als bedoeld in de Europese afvalstoffenlijst (Eural);
2. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
3. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
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.

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).

Nieuw huisnummers

Een nieuw te bouwen pand moet, voor zover nog niet aanwezig, worden voorzien van een huisnummer en een postcode. Dit geldt ook bij splitsing van een pand.

Rioleringswerken

Voor de aansluiting(en) van het gebouw op de gemeentelijke riolering dient uiterlijk 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden een (herziend) inrichtingsplan met rioolontwerp ter goedkeuring bij de gemeente Drechterland, afdeling riolering, te worden aangeleverd. Contact voor vragen over het riool kunnen gesteld worden aan [REDACTED]@sed-wf.nl.

Revisie en inspecties dienen te worden aangeleverd voor de eindoplevering van het project. Deze moeten door de beheerder riolering beoordeeld te worden. Na akkoord mag het overgedragen te worden aan de gemeente. Revisie(s) tekeningen worden aangeleverd in DWG en PDF formaat. De gegevens dienen volgens de NLCS standaard in x-, y- en z-coördinaten te worden ingemeten volgens het Rijks – Driehoeks Net (RD net) en de hoogte ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil)

Voor het aanleveren wordt er verwezen naar de LIOR.

Rioolaansluiting Gemeente Drechterland. Zie <https://www.drechterland.nl/direct-regelen/ondernemen/bedrijf-starten/rioolaansluiting-woning-aanvragen/>

- De kosten voor een nieuwe rioolaansluiting zijn voor rekening van de aanvrager.
- De werkzaamheden zullen van te voren overlegd worden met de aanvrager en er zal een kostenopstelling worden gemaakt.

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.

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 2 november 2023 is onder nr. OMG-017021/DMS436884 ontheffing verleend voor de periode van 1 juli 2022 tot en met 1 april 2026.

De voorschriften uit dit besluit moet worden nageleefd.

Nutsvoorzieningen

Alle aansluitingen voor elektra, water, warmte, media en communicatie kunt u in één keer aanvragen via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. Voor ondersteuning kunt u bellen met de helpdesk via (0900) 110 12 34. Ook voorlopige bouwaansluitingen kunt u via deze website aanvragen.

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

Archeologie

Het staat in de planning om vervangende nieuwbouw te realiseren tussen de Julianastraat-Tuinstraat in Hoogkarspel. Middels het bestemmingsplan en de beleidskaart archeologie geldt ter hoogte van het plangebied een vrijstellingsgrens van 1.000 m². Voor de geplande ontwikkeling is een Voorlopig Ontwerp beschikbaar. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2.860 m². De nieuwbouw krijgt een totale oppervlakte van 1.077 m². De vrijstellingsgrens wordt overschreden. Een deel van het nieuw te bebouwen vlak is reeds bebouwd (308 m²).

Op 19 augustus 2021 heeft een overleg plaatsgevonden tussen Archeologie West-Friesland en Scope. Hierin werd vastgesteld dat een nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek niet noodzakelijk is gezien de relatief geringe overschrijding van de vrijstellingsgrens.

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

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.

Het uitzetten van het bouwwerk

Met het bouwen van een bouwwerk mag niet worden begonnen voordat door de gemeente:

1. de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.
2. een vloerpeil van de afgewerkte begane grond vloer is aangegeven ten opzichte van NAP

Een verzoek betreffende het uitzetten van bebouwingsgrenzen en peilmaten dient u minimaal vier werkdagen voor aanvang van het bouwproces aan de gemeente te richten via mailadres geoinformatie@sed-wf.nl onder vermelding van het nummer bij 'Ons kenmerk' boven aan deze beschikking.

Bouwveiligheidsplan

Het bouwveiligheidsplan is ingediend laatst gewijzigd op 14 november 2023 en goedgekeurd door de gemeente.

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.

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:

4.	Aanvraagformulier	28 juni 2023
5.	Tekeningen gevelaanzichten	28 juni 2023
6.	Tekening PGL-01 plattegrond begane grond	10 augustus 2023
7.	Tekening PGL-02 plattegrond 1 ^e verdieping	28 juni 2023
8.	Tekening PGL-03 plattegrond 2 ^e verdieping	28 juni 2023
9.	Tekening PGL-04 Plattegrond dak overzicht	28 juni 2023
10.	Doorsnedes A-A, B-B en C-C	28 juni 2023
11.	Principe details	28 juni 2023
12.	TEC-01 riolering en fundering	8 augustus 2023
13.	TEC-02 riolering begane grond	8 augustus 2023
14.	TEC-03 riolering 1e verdieping	8 augustus 2023
15.	TEC-04 riolering 2e verdieping	8 augustus 2023
16.	TEC-05 riolering dak overzicht	8 augustus 2023
17.	SIT-01 Bestaande situatie	8 augustus 2023
18.	SIT-02 Gewijzigde situatie	8 augustus 2023
19.	Constructie tekening palenplan	28 juni 2023
20.	BVC brandbeveiligingsconcept	8 augustus 2023
21.	OVZ-01 wijziging draaiende delen	28 juni 2023
22.	Kleur- en materialen lijst	28 juni 2023
23.	R21028 001 Rapportage Bouwbesluit	28 juni 2023
24.	R21028 002 Rapportage geluidwering en Galm	28 juni 2023
25.	Rapportage Beng B147-2102.001.01	14 november 2023
26.	Verkennd Bodemonderzoek NEN 5740	28 juni 2023
27.	Verkennd Asbestonderzoek	28 juni 2023
28.	AERIUS berekening	13 augustus 2023
29.	AERIUS project berekening	13 augustus 2023
30.	AERIUS berekening	13 augustus 2023
31.	Ruimtelijke onderbouwing	28 juni 2023
32.	Documentenlijst	28 juni 2023
33.	Civiel technisch programma	31 oktober 2023
34.	Ontheffing Wnb	2 november 2023

Ondertekening

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland,



Medewerker Vergunningen,
afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

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:

1. Uw naam en adres
2. De datum van de dag waarop u de brief schrijft
3. Een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat
4. De redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
5. 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.