

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Zaaknummer:	7968	Datum besluit:	06 maart 2017
OV nummer:	OV 20150078	Datum verzending:	08 maart 2017

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:	Kuin Vastgoedontwikkeling BV
Adres:	De Tocht 5 1611 HT Bovenkarspel
Datum aanvraag:	09 juli 2015
Datum ontvangst:	09 juli 2015
Omschrijving aanvraag:	het oprichten van een bedrijfsruimte met 2 appartementen

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Adres:	Hoofdstraat 23 te Bovenkarspel
Kadastrale ligging:	Sectie: A, nr. 2777

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 3.3 (uitgebreide voorbereidingsprocedure), van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteiten:

- 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.

Procedure

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.

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

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gesitueerd binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor' (vastgesteld 3 februari 2011) op grond met de bestemming 'Maatschappelijk'. De ontwikkeling past niet binnen een maatschappelijke bestemming. Het beoogde bouwplan beoogt een combinatie van dienstverlening (op de begane grond) en wonen op de verdieping.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

In de bestemmingsregels betrekking hebbende op de bestemming 'Maatschappelijk' is de volgende wijzigingsbevoegdheid (Artikel 5.5) opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het wijzigingsgebied op de verbeelding te wijzigen conform het bepaalde in artikel 11.2 (Wro-zone wijzigingsgebied).

Het perceel is op de verbeelding aangeduid met 'Wro-zone-wijzigingsgebied'.

Artikel 11.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' op de verbeelding te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', of;
- b. de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', of;
- c. de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd', ten behoeve van 'Wonen' in combinatie met 'Maatschappelijk';

Met dien verstande dat:

- d. een verkennend archeologisch onderzoek en bodemonderzoek wordt uitgevoerd;
- e. de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
- f. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- g. ten behoeve van 'Wonen' maximaal 6 wooneenheden zijn toegestaan;
- h. ten behoeve van 'Gemengd' maximaal 6 wooneenheden al dan niet in combinatie met één praktijkruimte, voor het uitoefenen van (sociaal-medische, welzijns- of gezondheidszorg) maatschappelijke voorzieningen, per wooneenheid zijn toegestaan.

De bevoegdheid de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van 'Wonen' in combinatie met 'Maatschappelijk' maakt de bouw van 2 appartementen en een bedrijfsruimte mogelijk. Aan de hieraan verbonden algemene voorwaarden wordt voldaan.

Daarnaast moet het bouwplan ook voldoen aan de bestemming 'Gemengd'. Er is echter verzuimd deze bestemming in het bestemmingsplan op te nemen.

In een wijzigingsbevoegdheid naar een bestemming wordt meestal aangegeven dat er gewijzigd kan worden naar een bestemming die in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit is in artikel 11.2 onder a en b wel zodanig gesteld en onder c niet. In feite is de wijzigingsbevoegdheid altijd gekoppeld aan het moederplan. Daarom moet het bouwplan voldoen aan de voorwaarden en de regels uit 'Wonen' en 'Maatschappelijk'.

Het bouwplan voldoet wel aan de bestemming 'Wonen', maar niet aan de bestemming 'Maatschappelijk'.

De afstand tussen de gebouwen onderling dient, indien deze niet aaneengesloten worden gebouwd, namelijk tenminste 5 meter te bedragen. Deze regel is niet opgenomen bij de bestemming 'Wonen'. De afstand tot de naastgelegen woning op het perceel Hoofdstraat 21 bedraagt 4,00 meter. De afstand tot het naastgelegen gezondheidscentrum op het perceel Hoofdstraat 25 bedraagt 4,40 meter.

Vanwege het ontbreken van de bestemming 'Gemengd' en de strijdigheid met de bestemming 'Maatschappelijk' kan geen gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Wij hebben het volgende overwogen.

Om ruimte tussen de bebouwing/percelen te creëren is in de bestemming 'Maatschappelijk' ook de regel opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of waterloop minimaal 1,5 meter dient te bedragen. De bestemming 'Wonen' geeft aan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 2 meter bedraagt. Aan deze regels wordt voldaan. De afstand tussen het hoofdgebouw en de naastgelegen perceelsgrenzen bedraagt 2 meter. Aangezien voorts de afstand tot de naastgelegen woning 4,00 meter en tot het naastgelegen gezondheidscentrum 4,40 meter bedraagt is er voldoende ruimte tussen de bebouwing. Voorts is de regel betreffende de onderlinge afstand tussen de gebouwen van tenminste 5 meter alleen bij de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen en niet bij de bestemming 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving. Dit overwegende en gelet op het beoogde gebruik van de wijzigingsbevoegdheid bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van medewerking door van het bestemmingsplan af te wijken.

Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Vollmer & Partners stedenbouw en landschap heeft een ruimtelijke onderbouwing gemaakt voor de aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag valt onder de op 26 juni 2014 door de gemeenteraad vastgestelde lijst met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 21 juli 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Tijdens de hoorzitting op 01 december 2016 zijn bezwaren van de indieners van de zienswijze besproken.

De projectontwikkelaar komt met het volgende compromis voorstel:

- 1 De loggia is in een eerder overleg al inpandig gebracht. De huidige afstand vanaf het spijlenhek tot de gevel Hoofdstraat 21 is 4 meter. Er is geen balkon of terras boven op de bergingen.
- 2 Er is een bezonningsstudie gemaakt die de schaduwwerking van de nieuwbouw op het perceel Hoofdstraat 21 aantoont.
- 3 Het spijlenhek loggia wordt dicht uitgevoerd vanwege de privacy;
- 4 Er wordt 1 berging minder gerealiseerd om zo de zichtbaarheid van het pand Hoofdstraat 21 te verbeteren;
- 5 De gebruikte gevelsteen wordt getoond. Dit is een andere gevelsteen dan die van het medisch centrum.

Met dit compromis voorstel is het college van B & W van mening dat voldoende is toegekomen aan de ingediende zienswijze.

Bijgevoegde documenten

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

	Omschrijving	Datum
1.	Aanvraag formulier omgevingsvergunning	09-07-2015
2.	Tekening 01	28-02-2017
3.	Tekening 50	29-11-2016
4.	Tekening 51	29-11-2016
5.	Tekening 52	29-11-2016
6.	Ruimtelijke Onderbouwing	Juli 2016
7.	Bijlagen	Juli 2016

Ondertekening

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Stede Broec,



Paul Heilig, medewerker Vergunningen, afdeling Ruimte

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

Beroepsmogelijkheid rechtbank

Als u belanghebbende bent en u bent het niet eens met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. Dit moet u doen binnen zes weken na de verzenddatum. U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet hiervoor beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

In het beroepschrift moet u in elk geval vermelden:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit

Vergeet niet het beroepschrift te ondertekenen.

Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen.

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 een verzoek doen aan de rechtbank via het hiervoor genoemde adres. U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Zo'n verzoek kunt u alleen doen als u ook beroep heeft ingesteld. Ook hiervoor moet u een griffierecht betalen. Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

Wet bescherming persoonsgegevens

Op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens delen wij u hierbij mee, dat de persoonsgegevens van partijen, voor zover nodig, worden verwerkt in een registratiesysteem.

Nog aan te vragen vergunningen en/of meldingen of overige toestemmingen

Bouwen

U kunt nog niet beginnen met bouwen van het bouwwerk. Deze vergunning heeft alleen betrekking op de planologische vrijstelling van het bestemmingsplan.

U dient alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit "Bouwen".

Deze vergunning kunt u aanvragen via de website van het omgevingsloket: www.omgevingsloket.nl

Het systeem vertelt u welke gegevens u moet invullen en welke documenten u moet aanleveren (uploaden). Dit kan digitaal of op papier (door een formulier op maat uit te printen). Voor het digitaal aanvragen van een omgevingsvergunning of het doen van een melding maakt u gebruik van DigiD. Hebt u een bedrijf dan moet u gebruik maken van eHerkenning.

Burenrecht

Wij willen u er op wijzen dat het realiseren van een dakterras of een raam met uitzicht binnen twee meter vanaf de erfgrans van het naburige erf in strijd is met artikel 50 lid 1 van het Burenrecht (Burger Wetboek, Boek 5). Het realiseren van een ventilatie toe- en/of afvoervoorziening alsook een kook- en/of rookgasafvoer, binnen een afstand van 2 meter loodrecht gemeten op de perceelgrens van een belendend perceel, is conform het bepaalde in Bouwbesluit 2012 niet toegestaan. Voornoemde voorzieningen verticaal uitkomend uit een dakvlak, mogen niet binnen een meter van de perceelgrens gepositioneerd zijn.

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

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