

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Ons kenmerk: 2021-002321
Olo registratienummer: OLO 6625263
Datum besluit: 18 februari 2022
Datum verzending: 18 februari 2022

Gegevens van de aanvrager:

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

Datum aanvraag: 30 december 2021
Datum ontvangst: 30 december 2021

Omschrijving aanvraag: het bouwen van een nieuwe woning

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: Streekweg [REDACTED] te Hoogkarspel.

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 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de reguliere procedure van toepassing.

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

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.

Volgens het bestemmingsplan gelden regels in het belang van archeologische monumentenzorg.

Voor dit perceel is een archeologische quick scan uitgevoerd. De Archeologische dienst West-Friesland verzoekt, voor dat er wordt begonnen met de sloop van de oude woning contact op te nemen met [REDACTED] T.: 06 [REDACTED] zie ook onder voorwaarden punt 3.

Beoordeling welstand

Het bouwplan is diverse malen beoordeeld door de welstandscommissie. Na diverse aanpassingen is het plan uitgegroeid tot een passend ontwerp dat op 2 december 2021 is goedgekeurd door de welstandscommissie.

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.

Bouwverordening

Voor het bouwplan is op grond van artikel 2.1.5 lid 1 van de bouwverordening een bodemonderzoeksrapport vereist. Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht wordt uitstel verleend voor het aanleveren van het bodemonderzoeksrapport. Na de sloop van de oude woning moet er een bodemonderzoek plaats vinden.

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

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan Hoogkarspel 2014 en heeft de bestemming Wonen-Lint 1 met dubbelbestemming Waarde Archeologie 2.

Afweging

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het pand aan Streekweg  binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Hoogkarspel 2014” staat op grond met de bestemming “Wonen – Lint 1”;
- de op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding voor “Wonen – Lint 1” aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor woonhuizen en bijgebouwen;
- aanvrager de huidige woning op het perceel wil slopen en een nieuwe woning wil bouwen;
- volgens artikel 24.2.1. voor het bouwen van gebouwen en overkappingen de volgende regels gelden:
 - Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd (sub b);
 - Een hoofdgebouw mag met niet minder dan 1 gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd (sub d);
 - Een gebouw of overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld: goothoogte in m voor hoofdgebouwen: maximaal 3,50 m (sub h).
- het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- het bouwen van een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens niet is toegestaan;
- goothoogtes van 5,8 en 6,1 m niet zijn toegestaan;
- de aanvraag daarmee in strijd is met het bestemmingsplan;
- het college bevoegd is af te wijken van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo juncto Bijlage II artikel 4 lid 1 Besluit omgevingsrecht.

Motivatie

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning. Verzocht wordt om de woning 2,5 meter naar achteren te mogen plaatsen, waarmee deze achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en buiten het bouwvlak valt. Initiatiefnemer wil meer afstand tussen de openbare weg en de woning creëren, om zijn woonsituatie te verbeteren. Het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft ligt aan de lintbebouwing. Aan de Streekweg is sprake van een wisselende rooilijn. Met het naar achteren plaatsen van de woning wordt, wat betreft de voorgevelrooilijn, de afstand tot het belendende pand aan de westkant kleiner, welke op nog meer afstand van de weg staat. Zowel ten opzichte van de belendende percelen als ten opzichte van de afstand tot de straat blijft de aangevraagde situering ruimtelijk verantwoord. Tevens is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf aanwezig.

Ook heeft de woning een goothoogte van 5,8 en 6,1 meter bij gedeelten van de gevel/dak aan de rechterzijde van de woning, waarmee op die plekken de maximale toegestane goothoogte van 3,5 meter wordt overschreden. Om af te kunnen wijken van de bepaling uit het bestemmingsplan en gebruik te kunnen maken van de planologische kruimelgevallen, is het in dit geval van belang dat het bouwplan geen afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De welstandcommissie heeft getoetst aan de welstandnota en heeft het bouwplan akkoord bevonden. Hiermee is er aangetoond dat het bouwplan geen afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld. De woning zal met de gevraagde goothoogte geen afbreuk doen aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De ruimtelijke impact van het plan op de omgeving is nihil te noemen.

Conclusie

Om voorgaande redenen wordt het verantwoord geacht medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften en Voorwaarden

U moet zich aan de volgende voorschriften en voorwaarden houden.

Bouwwerk algemeen

Voorschriften

1. 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;
2. 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.
3. Een nieuwe aansluiting of wijziging van een bestaande aansluiting op de gemeentelijke riolering moet van tevoren worden overlegd met de gemeente. u dient hiervoor contact op te nemen met   van de afdeling Uitvoering van de gemeente.

Overleg moet plaatsvinden over:

1. Het toe te passen type rioolstelsel (gescheiden-, gemengd- of drukriool);
2. De plaats/situering en de hoogteligging van de buiten de openbare weg gebrachte huisaansluiting.
4. Het plaatsen van afscheidingen van het bouwterrein moet op de volgende manier gebeuren:
 - 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;
 - 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.

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).

8. De gronden om het bouwwerk moeten zo worden opgehoogd dat een vloeiend verloop wordt verkregen. Dit mag geen wateroverlast veroorzaken voor de naburige erven en terreinen.
9. 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 voorname door de gemeente.
10. 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.
11. 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:

- Dit geldt voor handelingen m.b.t. alle houtopstanden, dus ook voor die waar u geen kapvergunning voor nodig heeft
 - En deze verplichtingen gelden niet alleen voor bomen, maar ook indien u heesters, struiken, heggen en hagen kapt
 - Onder kappen verstaan we hier ook: verplanten, verwijderen (rooien) of snoeien.
12. 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.
 13. 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).

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

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

Voorwaarden

1. 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 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.
2. Omdat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het recent verkennend bodemonderzoek NEN 5740 plaats te vinden nadat is gesloopt. Het moet immers worden vermeden dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat wordt gesloopt en dat ten gevolge van de sloop alsnog een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt signaleerd. Wij wijzen u er op dat ook de omliggende tuin behorende bij de (mantelzorg)woning moet worden opgenomen in het bodemonderzoek. Als er aanleiding is om aan te nemen dat er asbest in de bodem aanwezig is, bijvoorbeeld bij puin, dan moet ook hiernaar onderzoek worden verricht. Dit onderzoek moet overeenkomstig de NEN 5707 worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek dient uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw, ter nadere controle en ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend. U mag niet beginnen met bouwen, voordat het bodemonderzoek is goedgekeurd.
3. De dienst Archeologie West-Friesland dient tijdig, doch uiterlijk vijf werkdagen voor aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden gewaarschuwd. Voor het tijdig waarschuwen van de dienst Archeologie West-Friesland dient u te bellen met telefoonnummer (0229) 25 25 87 / 25 25 89. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door de dienst Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten;
4. 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.
5. 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:

1. Energieprestatie berekening NTA 8800 pdf - 31 januari 2022
2. Berekening gebruiksoppervlakte 31 januari 2022
3. Berekening ventilatie - 31 januari 2022
4. Berekening MPG - 31 januari 2022
5. Aanvraagformulier - 30 december 2021
6. Berekening daglicht - 31 januari 2022
7. P2126 102 doorsnedes en details - 30 december 2021
8. P2126 101 Bestektekening- 8 februari 2022

Ondertekening

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



Vergunningen, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking aan de aanvrager.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden kunt u een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift stuurt u aan de college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Drechterland, Postbus 9, 1616 ZG Hoogkarspel.

Eisen waaraan een bezwaarschrift moet voldoen

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

- uw naam en adres;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- de datum en ondertekening.

Per e-mail of internet

Nadrukkelijk melden wij dat een e-mail bericht niet als bezwaarschrift in behandeling wordt genomen. Een bezwaarschrift als bijlage bij het e-mail bericht dat aan alle eisen voldoet, wordt wel in behandeling genomen en kan worden verstuurd naar gemeente@drechterland.nl. Ook is het mogelijk bezwaar te maken via een formulier dat op de website www.drechterland.nl van de gemeente is geplaatst. Voor de ondertekening moet u een digitale handtekening (Digid) hebben.

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als daartegen bezwaar is gemaakt. 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.

U kunt uw verzoekschrift ook digitaal indienen via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Indien u hiertoe over gaat, moet u een kopie van deze brief en een kopie van uw bezwaarschrift bijvoegen. Zo'n verzoek kunt u alleen doen als u bezwaar heeft gemaakt.

Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen. Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen