

Omgevingsvergunning

Omgevingswet

Ons kenmerk: Z2024-00000490
DSO registratienummer: 2024040401185
Datum besluit: 3 februari 2025
Datum verzending: 3 februari 2025

Gegevens van de aanvrager/aanvraag

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

Datum aanvraag: 4 april 2024
Datum ontvangst: 4 april 2024

Omschrijving aanvraag: verbouwen van de bedrijfsruimte naar een woning

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Plaatselijk bekend: Breedstraat 68, 1601KE Enkhuizen

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 5.1 en artikel 5.21 van de Omgevingswet (Ow) behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteit(en):

- Technische bouwactiviteit
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte stukken, voorwaarden en voorschriften.

Procedure

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen verbonden.

Reguliere voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is op grond van § 16.5.2 van de Omgevingswet de reguliere procedure van toepassing.

De aanvraag om een omgevingsvergunning is in behandeling genomen omdat deze voldoet aan de aanvraagvereisten uit de Omgevingsregeling.

Verlengen beslistermijn

De termijn waarbinnen op de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden beslist is op grond van artikel 16.64 van de Omgevingswet bij besluit van 22 mei 2024 met zes weken verlengd.

Participatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk (artikel 5.1 Ow)

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regelgeving.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan

Uw project is in strijd met het omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie “Afwijken van regels in het omgevingsplan”.

Waarde – Archeologie

Volgens het Omgevingsplan gelden er regels in het belang van archeologie, maar omdat de aanvraag voldoet aan de bepalingen uit het Omgevingsplan is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Toetsing redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is op 2 oktober 2024 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en die heeft ons geadviseerd akkoord te gaan met het bouwplan.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan het Bbl. Er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1 Ow)

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de omgevingsplanactiviteiten ‘afwijken van regels in het omgevingsplan’, ‘Bouwactiviteit (technisch)’ en ‘Bouwactiviteit Omgevingsplan’ op het perceel Breedstraat 68 te Enkhuizen;
- het plan is getoetst aan de regels van het geldende “Omgevingsplan Enkhuizen” in werking getreden op 01-01-2024. Overeenkomstig het Omgevingsplan gelden op de betreffende locatie de regels van het bestemmingsplan “Binnenstad en Havens” (vastgesteld op 20-08-2014) in samenhang met het bestemmingsplan “Parapluplan Enkhuizen” (vastgesteld op 03-10-2017);
- de gronden op het hebben de bestemming ‘Wonen’ (art. 25) en dubbelbestemmingen ‘Waarde- archeologie 2’ (art. 31) en ‘Waarde Beschermd Stadsgezicht’ (art. 35);
- volgens artikel 25.1.a zijn de voor ‘wonen’ aangewezen gronden onder andere bestemd voor woonhuizen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal zal bedragen, dan wel niet meer dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
- in de huidige situatie is er geen sprake van een woning op het perceel. Het realiseren van een woning dat het bestaande aantal zal overschrijden is dus niet toegestaan;

- volgens artikel 25.2.a.5 mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” aangegeven hoogte bedragen;
- de ter plaatse aangegeven maximale goot- en bouwhoogte zijn 6m en 7,5m. Het verbouwen van de woning waarbij de goothoogte 6,36 meter zal bedragen en de bouwhoogte 8,95 meter zal bedragen is dus niet toegestaan;
- volgens artikel 25.2.a.8 dient de dakhelling van overige kapvormen minimaal 40° en maximaal 60° te bedragen;
- het realiseren van een kapvorm met een dakhelling van 70° is dus niet toegestaan;
- op grond van artikel 25.2.a.5 geldt dat voor het bouwen van hoofgebouwen de diepte van gebouwen ten hoogste de bestaande diepte mag bedragen;
- de bestaande diepte van het hoofgebouw is 12,788 meter. Het verlengen van het bestaande hoofdgebouw tot een diepte van 14,072 meter aan de linkerzijgevel en 14,175 meter aan de rechterzijgevel is dus niet toegestaan;
- het ingediende plan voldoet niet aan de bepalingen van het voornoemde omgevingsplan;
- het omgevingsplan en daaronder begrepen het voornoemde bestemmingsplan bieden geen mogelijkheid om af te wijken op grond van artikel 8.0a, lid 1, Bkl en artikel 22.281 of artikel 22.32 van de bruidsschat omgevingsplan;
- de omgevingsvergunning kan, op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl, worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

Motivatie

Het bouwplan voorziet in de transformatie van een bedrijfsruimte naar een volwaardige woning. Door de voorgenomen verbouwing zal het gehele pand worden ingericht als één hoogwaardige woning, die past binnen de bestemming ‘wonen’. Het realiseren van een woning in de voormalige opslagruimte is wenselijk, omdat het bijdraagt aan de versterking van de woonfunctie in de binnenstad en tegelijkertijd de leegstand of onderbenutting van bedrijfsruimten aanpakt. Bovendien sluit de transformatie aan bij het gemeentelijke beleid om binnenstedelijke woningbouw te stimuleren, ruimte efficiënt te benutten en de leefomgeving te verbeteren. De transformatie zal niet alleen een positieve bijdrage leveren aan de woningvoorraad, maar ook aan de sociale dynamiek en aantrekkelijkheid van de binnenstad.

De diepte van het hoofdgebouw is 12,788 meter. Het bouwplan voorziet in een verlenging van het pand aan de achterzijde, waarmee het wordt uitgelijnd met de achtergevelrooilijn van het aangrenzende pand aan de Breedstraat 66. Dit resulteert in een diepte van respectievelijk 14,072 meter aan de linkerzijde en 14,175 meter aan de rechterzijde. Aan de achterzijde wordt een gedeelte van het pand, met een oppervlakte van circa 33 m², gesloopt om ruimte te creëren voor een tuin. Dit bijgebouw is later aangebouwd en wordt daarom niet als hoofdgebouw beschouwt. Het realiseren van een tuin bij de woning komt het woon- en leefklimaat ten goede en wordt daarom als wenselijk beschouwd.

De bestaande goothoogte bedraagt 6,57 meter, en de bouwhoogte is 8,017 meter. De overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is beoordeeld als ruimtelijk aanvaardbaar. In de directe omgeving zijn diverse panden met vergelijkbare goot- en bouwhoogtes aanwezig, waardoor het bouwplan goed past binnen het stedenbouwkundige karakter van de wijk. Het verlengen van het hoofdgebouw sluit aan bij de diepte van de naastgelegen woning. Er worden geen ramen in de zijgevels gerealiseerd, waardoor de privacy van omliggende percelen niet wordt aangetast. De opgeheven inrit aan de voorzijde van het pand maakt ruimte vrij voor een parkeerplaats, waarmee wordt voldaan aan de parkeervereisten.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht over het bouwplan, inclusief de voorgestelde dakhelling, en benadrukt dat de verbouwing bijdraagt aan het behoud en de uitstraling van het pand.

De muur van het te slopen deel aan de achterzijde, grenzend aan het perceel van Breedstraat 66, zal blijven bestaan. Deze afspraak is in overleg met de burens tot stand gekomen, aangezien de muur bijdraagt aan hun privacy en het behoud van beplanting tegen de muur. Indien deze muur in de toekomst in overleg met de burens toch wordt verwijderd, zal deze worden vervangen door een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2,00 meter, conform de geldende regelgeving.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Kortom, de uitbreiding heeft geen ingrijpende gevolgen voor de omgeving. De ruimtelijke impact van het plan op de omgeving is aanvaardbaar te noemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid op de omgeving aanvaardbaar is. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar en kan medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwactiviteit (technisch) (artikel 5.1 Ow)

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regelgeving.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan het Bbl. Er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorschriften:

Algemene 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 nummer Z2024-00000490 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

Uitvoering

Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Uitweg

Er dient contact met de gemeente opgenomen te worden met [REDACTED], adviseur verkeer, betreft het opheffen van de bestaande inrit aan de voorzijde van het pand.

Bescherming van de natuur bij (bouw)werkzaamheden

De handelingen die u gaat verrichten kunnen nadelige gevolgen hebben voor de natuur. Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Omgevingswet 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 Omgevingswet moet u alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege laten.

Op grond van de Omgevingswet is het verboden om in het wild levende beschermde dieren opzettelijk te doden of te vangen en voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen.

Nutsvoorzieningen

Alle aansluitingen voor elektra, water, warmte, media en communicatie kunt u in één keer aanvragen via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. Via deze website kunt u met 1 aanvraag bij meerdere netbeheerders in uw regio een aanvraag indienen voor een nieuwe aansluiting, een wijziging of verwijdering van elektriciteit, gas, water, riool (beperkte gebieden), warmte, stadsverwarming en media en communicatie (zoals televisie, internet en telefoon). 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. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven digitaal op de graaflocatie aanwezig zijn.

Burgerlijk Wetboek

Wij willen u er op wijzen dat het realiseren van een dakterras of een raam met uitzicht binnen twee meter vanaf de erf grens van het naburige erf in strijd is met artikel 50 lid 1, boek 5, van het Burgerlijk Wetboek.

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

Als 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.

Archeologie onverwachte vondsten

Als men tijdens de uitvoering van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, meldt u deze direct bij Archeologie West-Friesland. Dit kan via archeologie@hoorn.nl. Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen.

Veiligheid bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden

Bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen ter voorkoming van letsel aan personen in de directe omgeving en gevaar voor de veiligheid van gebouwen en bouwwerken in de directe omgeving.

Afscheiding van het bouwterrein

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.

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 een "melding plaatsen van objecten op de openbare weg" worden gedaan via de website van de gemeente. U doet dit minimaal tien werkdagen voor de opslag/plaatsing.

Scheiden bouw- en sloopafval

Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig verricht dat tijdens de uitvoering vrijkomend gevaarlijk en overig bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden. Bouw- en sloopafval wordt in ieder geval gescheiden in de fracties zoals aangegeven in artikelen 7.25 en 7.26 van het Bbl.

Vrijkomende grond en/of puin

Bij de bouw vrijkomende grond en/of puin die men niet op de locatie kwijt kan, moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Indien geschikt is hergebruik elders mogelijk. De regels voor hergebruik van bouwstoffen, grond en baggerspecie staan deels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en deels in het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De milieubelastende activiteiten "graven, toepassen en opslaan" kunnen van toepassing zijn en moeten gemeld worden via het Omgevingsloket.

Rioleringswerken algemeen

Een nieuwe aansluiting of wijziging van een bestaande aansluiting op de gemeentelijke riolering moet van tevoren worden aangevraagd via de website van de gemeente <https://www.enkhuizen.nl>.

Vrijstaande gebouwen, aan- of uitbouwen

Vrijstaande gebouwen, aan- en/of uitbouwen moeten worden voorzien van een hemelwaterafvoer die moet worden aangesloten op de bestaande huisriolering of het ter plaatse aanwezige oppervlaktewater.

Ophogen terrein

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.

Schade aan gemeente-eigendommen

Schade aan gemeente-eigendommen die voortvloeien uit de (bouw-) werkzaamheden wordt 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.

Slopen

Als wordt verwacht dat op het bouwterrein bij het slopen van bouwwerken meer dan 10 m³ sloopaafval en/of asbest vrijkomt, moet een sloopmelding worden gedaan via het omgevingsloket. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden worden gedaan.

Gereedmelding van de 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 toezicht@sed-wf.nl onder vermelding van het nummer Z2024-00000490.

Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan in gevallen als genoemd in artikel 5.40 van de Omgevingswet de omgevingsvergunning intrekken. Dit kan bijvoorbeeld als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht zoals in de vergunning zijn benoemd.

Besluit bouwwerken leefomgeving (gevolgklasse 1 Wkb)

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.

Kennisgeving starten van verschillende (bouw)werkzaamheden

Onder vermelding van Z2024-00000490 stelt u, ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces, de toezichthouder van de gemeente op de hoogte via toezicht@sed-wf.nl. U meldt in ieder geval:

1. Het starten van de 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.

Opheffen van een uitweg

Algemeen

De vergunninghouder neemt na verzending van de vergunning contact op met de toezichthouder van de afdeling Realisatie & Uitvoering om een afspraak te maken over het opheffen van de bestaande uitrit. De kosten van het opheffen van de bestaande uitrit komen voor rekening van de vergunninghouder. Met het opheffen van de uitweg wordt niet eerder gestart dan na het ongebruikt verstrijken van de bezwaartermijn.

Bijgevoegde documenten

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

- Verzoekformulier – 4 april 2024
- P2406 101 003 – 4 april 2024
- P2406 102 008 – 28 januari 2025

Ondertekening

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Enkhuizen,



Medewerker V  afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 16.79, lid 1 onder b van de Omgevingswet treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking aan de aanvrager.

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit of vragen heeft, belt u dan eerst de behandelend ambtenaar. In veel gevallen kan een formeel bezwaarschrift achterwege blijven omdat er extra uitleg kan worden gegeven of een besluit kan worden herzien indien blijkt dat er toch iets niet juist is. Bent u het daarna nog niet eens met de beslissing dan kunt u alsnog een bezwaarschrift indienen.

Bezwaarschrift indienen

Uw bezwaarschrift kunt u sturen aan het college van burgemeester en wethouders. In uw bezwaarschrift schrijft u waarom u het niet eens bent met het besluit. Uw bezwaarschrift moet binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij ons binnen zijn.

In uw bezwaarschrift schrijft u in ieder geval:

- Uw naam en adres
- De datum van de dag waarop u de brief schrijft
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- De redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- Uw handtekening

Stuur uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enkhuizen, Postbus 20, 1610 AA Bovenkarspel of dien online uw bezwaarschrift in via de website van de gemeente Enkhuizen.

Indien u inlogt met uw elektronische handtekening (DigiD) op de website kan een handtekening op uw bezwaarschrift achterwege blijven.

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. Dit verzoek kunt u alleen doen als u ook 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