

Ontwerp Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-14-0035

Burgemeester en wethouders hebben op 29 januari 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer R. Zutt
Rijperweg 44b
1744 HL SINT MAARTEN

De aanvraag is ingediend voor het tijdelijk plaatsen van een woonunit op het perceel Rijperweg nabij nummer 44a, 1744 HL in Sint Maarten, kadastraal bekend gemeente Sint Maarten, sectie E, nummer 1549.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit met een beperkte instandhoudingstermijn van maximaal 1 jaar, vanaf de dag van inwerkingtreding van dit besluit voor de activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Overwegingen, voorschriften en aandachtspunten

De overwegingen om de vergunning te verlenen, de voorschriften die wij aan de vergunning verbinden en de aandachtspunten zijn als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

In afwijking van de normale inwerkingtreding treedt deze omgevingsvergunning terstond na deze bekendmaking in werking. Dit doen wij op basis van artikel 6.2 van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Bijbehorende documenten

De onderstaande gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning:

1. bijlage I Overwegingen;
2. bijlage II Voorschriften;
3. bijlage III Aandachtspunten;
4. aanvraagformulier, ingekomen 29 januari 2014;
5. situatietekening, nieuwe toestand, ingekomen 29 januari 2014;
6. linker- en rechterzijgevel, ingekomen 29 januari 2014;
7. achter- en voorgevel, ingekomen 29 januari 2014;
8. plattegrond en doorsnede, ingekomen 29 januari 2014;
9. foto's, ingekomen 29 januari 2014;
10. planning bouwwerkzaamheden, ingekomen 29 januari 2014.

Tuitjenhorn, [pas invullen bij verlenen omgevingsvergunning]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De Heer R. Bakker
Teamleider RO, afdeling Ruimte

Beroep instellen

Bent u het niet eens met deze beslissing? Bent u een belanghebbende en heeft u zienswijzen ingediend? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van terinzage legging van dit besluit in beroep. U kunt in beroep gaan door een brief (beroepschrift) te sturen naar de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 251, 1800 BG, Alkmaar. In uw brief vermeldt u in ieder geval de datum van uw brief, uw naam, adres, een omschrijving van de beslissing waartegen u in beroep gaat en de redenen waarom u in beroep gaat. Vergeet niet uw handtekening te zetten.

Uw beroepschrift houdt niet de werking van het besluit tegen. Wilt u om spoedeisende redenen niet dat het besluit in werking gaat, dan kunt u tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-14-0035 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het tijdelijk plaatsen van een woonunit.

Voor de realisering van het project zijn de volgende activiteiten aangevraagd:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Publicatie

De aanvraag om omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het 'Schager Weekblad' en op de website www.overheid.nl.

Belanghebbende

De aanvrager is belanghebbende voor het doen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Om een beslissing te nemen op uw aanvraag zijn wij het bevoegde gezag (artikel 2.4 van de Wabo).

Procedure

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Volledigheid

Uw aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van uw aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en wij hebben deze in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben met ingang vanaf 13 februari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Bouw (artikel 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.10 Wabo)

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Schagen 2013

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Schagen 2013.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan "Rijperweg 44a in Sint Maarten", en heeft de bestemmingen "Wonen" en "Waarde - Archeologie 2".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Afwijking van de regels is mogelijk. Zie verderop in de tekst onder de kop "Planologisch strijdig gebruik"

Uw aanvraag hebben wij tevens aangemerkt als een aanvraag voor een planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid, onder c Wabo). Dit doen wij op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo.

Welstand

Op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo hoeft een tijdelijk bouwwerk niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. Het uiterlijk van het bouwwerk hebben wij daarom niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo)

Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met de bestemming omdat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het aantal wat er plaats op de plankaart is aangegeven. Door het plaatsen van de tijdelijke woonunit bevindt zich tijdelijk één woning teveel op het bestemmingsvlak.

Tijdelijk afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 2 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 2 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan en vergunning te verlenen voor zover het betrekking heeft op een activiteit voor een bepaald termijn indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 5.18, lid 1 van het Bor wordt in de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo, die voorziet in een tijdelijke behoefte, wordt bepaald dat zij slechts geldt voor een daarin aangegeven termijn van ten hoogste vijf jaar.

In het aanvraagformulier heeft de aanvrager aangegeven dat de omgevingsvergunning voor slechts één jaar wordt aanvraagt.

Aangezien het een tijdelijke afwijking betreft van één jaar dient tevens de tijdelijke behoefte aangetoond te worden. Om de tijdelijkheid te mogen aannemen dienen wij concrete en objectieve gegevens voorhanden te hebben. De gemachtigde van de aanvrager heeft op 6 februari 2014 een planning ingediend waarvan wij uit kunnen gaan dat de bouwwerkzaamheden binnen 1 jaar zijn afgerond. Uit de planning blijkt dat de bouwwerkzaamheden voor 2015 zijn afgerond en tevens de tijdelijke woonunit wordt verwijderd.

De woonunit wordt op de achterzijde van het perceel geplaatst. De woonunit bevindt zich op meer dan 30 meter vanaf de openbare weg. De bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning vinden plaats voor de woonunit. Vanaf de openbare weg is de woonunit in dat geval nauwelijks zichtbaar. De woonunit heeft een bouwhoogte van slechts 2,8 meter. Gezien de situering, de beperkte hoogte en de beperkte instandhoudingstermijn van het bouwwerk voldoet het bouwwerk aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening.

De eigenaren van de omliggende percelen hebben te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het tijdelijk plaatsen van een woonunit.

Gezien het bovenstaande zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan. Er zijn geen zwaarwegende omstandigheden die zich tegen het bouwplan verzetten.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-14-0035 verbonden:

Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo)

- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen wordt door de gemeente aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond wordt nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk geplaatst. De aansluiting wordt gemaakt na betaling van de aansluitkosten. Neemt u voor de aansluiting tenminste 14 dagen van tevoren contact op met de heer J. Voetel van de afdeling Beheer. De heer Voetel is te bereiken via (0224) 210 400.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12 Wabo)

- De tijdelijke woonunit dient na beëindiging van de instandhoudingstermijn van de omgevingsvergunning verwijderd te zijn. De instandhoudingstermijn van de omgevingsvergunning betreft 1 jaar vanaf de dag van inwerkingtreding van dit besluit.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-14-0035:

Algemeen

- Om beschadiging van kabels en leidingen en ongelukken te voorkomen, dient u bij het eventueel plaatsen van een informatiebord contact op te nemen met het KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum), telefoon 0800-0080;
- Wij wijzen u erop dat als de bij de bouw vrijkomende grond en/of puin van het betreffende bouwperceel wordt afgevoerd deze aanvullend moet worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld Grondbank) moet worden aangeboden;
- De verlening van deze vergunning laat rechten van derden onverlet.

Aandachtspunten uit de Bouwverordening Schagen 2013 en het Bouwbesluit 2012

- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2013 en het Bouwbesluit 2012.
- Tenminste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden dient u dit schriftelijk te melden bij het bevoegd gezag. Dit staat in artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012. Het melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.
- De vergunninghouder moet tenminste op de dag dat de werkzaamheden, waarvoor deze vergunning is verleend zijn beëindigd, dit schriftelijk melden bij Toezicht en handhaving (zoals bedoeld in artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk niet gereed is gemeld bij Toezicht en Handhaving (zoals bedoeld in artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012). Gereed melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.
- Zorgt u ervoor dat u binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, begint met het bouwen. Als dit niet gebeurt, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
- Het bouwterrein moet tijdens de werkzaamheden op een doeltreffende wijze afgescheiden worden van de weg en/of het aangrenzende terrein.
- Op het bouwterrein moet deze omgevingsvergunning inclusief bijlagen en in voorkomende gevallen het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn. Op verzoek van de afdeling Veiligheid moeten deze ter inzage worden gegeven.
- De plaatsbepaling van het bouwwerk zal geschieden door of vanwege het bouw- en woningtoezicht van de afdeling Veiligheid.

- Bouw- en sloopafval dient, om hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dit niet mogelijk is, dient de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval uit het bouwafval moet worden gescheiden. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaar of bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
- Voor het lozen van bedrijfs- en huishoudwater anders dan op een gemeenteriool moet, voordat met de bouw wordt begonnen, contact opgenomen worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard, telefoonnummer (072) 582 82 82.
- Bij het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare bestratingen en riolering, wordt door de gemeente hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.