

Omgevingsvergunning

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Zaaknummer: 714353
OV nummer: OV 20180043

Datum besluit:
Datum verzending:

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam: Stichting Merakel
Adres: Pieter Janszoon Jongstraat 45, 1614 LB Lutjebroek
Datum ontvangst aanvraag: 19 april 2018
Omschrijving aanvraag: het uitbreiden van logeerhuis Stichting Merakel

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Adres: Pieter Janszoon Jongstraat 45 te Lutjebroek

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)
- rijksmonument (artikel 2.1, lid 1 onder f Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte bescheiden en voorwaarden.

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.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kon in eerste instantie niet in behandeling worden genomen omdat deze niet compleet was. Op 28 mei 2018 is verzocht aanvullende gegevens in te dienen, welke op 25 juni 2018 zijn ontvangen en de aanvraag in behandeling is genomen.

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.

Tijdens de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning, de aanvraag en de bijbehorende stukken zijn **wel/geen** zienswijze ingediend.

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van de bestemming “Gemengd” van het bestemmingsplan “Kom Stede Broec”.

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.

Beoordeling welstand

Het bouwplan is op 03 mei 2018 voorgelegd aan de welstandcommissie Mooi Noord-Holland en die heeft 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, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn op de tekening verwerkt en op 25 juni 2018 ingediend.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens zijn getoetst aan de bouwverordening en er is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften.

Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

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

Bestemmingsplan

De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Stede Broec” en heeft de bestemming “Gemengd”.

Afweging

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel P.J. Jongstraat 45 te Lutjebroek is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Stede Broec’ en is gelegen op gronden met de bestemming ‘Gemengd’.
- De bij het bestemmingsplan behorende bouwregels voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden stellen dat bouwwerken binnen een bouwvlak gebouwd dienen te worden;
- De beoogde uitbreiding van het pand aan de achterzijde valt buiten het bouwvlak;
- De aanvraag is derhalve in strijd met het bestemmingsplan;
- Het college is bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Motivatie

De gevraagde uitbreiding bevindt zich aan de achterzijde van het pand. De betreffende locatie is ingesloten door omliggende bebouwing, en daardoor vanaf openbaar gebied niet zichtbaar. In het verleden is eerder een omgevingsvergunning verleend voor een realiseren van een uitbouw buiten het bouwvlak. Bovendien is in het oorspronkelijke ontwerp een kleine uitbouw aan de achterzijde opgenomen, welke tevens in het bouwvlak van het bestemmingsplan is te zien. De gevraagde uitbreiding bevindt zich tussen de twee reeds bestaande uitbouwen. De diepte van het pand wordt derhalve niet groter dan reeds het geval is.

Door de gevraagde uitbouw worden de bestaande uitbouwen aan de achterzijde met elkaar verbonden, zodat het visueel één geheel wordt. Dit geeft een verzorgd beeld, passend bij het originele Rijksmonument. De ruimtelijke impact op de omgeving is nihil te noemen.

Conclusie

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

Rijksmonument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

Het bouwplan is op 29 mei 2018 voorgelegd aan de Erfgoedcommissie en positief beoordeeld.

De aanvraag is voor deze activiteit beoordeeld aan artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en akkoord bevonden.

Medewerking kan worden verleend door met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken. Het betreft hier de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

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.

- a. Het palenplan;
- b. De beton-, hout- en staalconstructie;

Heeft u de aanvraag omgevingsvergunning digitaal ingediend dan kunt u de stukken bij voorkeur uploaden via het Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl. Mocht het via het omgevingsloket niet lukken, dan kunt u dit ook indienen via gemeente@stedebroec.nl. Voorts is het mogelijk om voornoemde stukken in tweevoud per post in te sturen.

Kennisgeving starten van bouwwerkzaamheden

De toezichthouder van de afdeling Ruimte, dient ten minste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces via mailadres ruimte@sed-wf.nl 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. Het storten van betonconstructies;
- d. Het aan het oog onttrekken van de rioolleidingen;

Gereedmelding van de bouwwerkzaamheden

De toezichthouder van de afdeling Ruimte moet binnen één week na afronding van de bouwwerkzaamheden bericht worden via mailadres ruimte@sed-wf.nl onder vermelding van het zaaknummer.

Archeologie

Indien men tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform de Erfgoedwet) direct te worden gemeld bij Archeologie Westfriesland. Dit kan bij Archeologie@hoorn.nl.

Een archeoloog van Archeologie Westfriesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen.

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 Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN). Heeft u hierover vragen, dan kunt u contact opnemen met de RUD NHN, telefoonnummer 088-10 21 300.

Bijgevoegde documenten

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

	Omschrijving	Datum
1.	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	19-04-2018
2.	Tek. nr. DO-01	14-06-2018
3.	Tek. nr. D-01	19-04-2018
4.	Tek. nr. K-1	20-06-2018
5.	Foto's bestaande situatie	19-04-2018

Ondertekening

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

Hans Bleeker
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.

Bezwarenclausule / 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.

Voorschriften

Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Algemeen

Bij de aan u verleende omgevingsvergunning horen de onderstaande bouwvoorschriften c.q. aandachtspunten voor zover deze voor uw bouwwerk van toepassing zijn:

- a. Het bouwen dient te geschieden in overeenstemming met de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. De houder moet ervoor zorg dragen, dat de complete omgevingsvergunning, dus zoals deze door hem of haar in zijn geheel is ontvangen, te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek van de medewerker afdeling Ruimte er inzage wordt gegeven. Dit mag uiteraard een kopie exemplaar zijn;
- c. Schade aan gemeente-eigendommen die voortvloeien uit de bouwwerkzaamheden zal voor rekening van de aanvrager of namens de gemeente worden hersteld. De vergunninghouder kan, als er al schade is aan gemeente-eigendommen, vragen om een vooropname door de toezichthouder van de afdeling Ruimte via mailadres ruimte@sed-wf.nl.

Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning intrekken, indien:

- a. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt;
- b. Tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Veiligheid op het bouwterrein

Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

Afscheiding van het bouwterrein

Het plaatsen van afscheidingen van het bouwterrein dient als volgt plaats te vinden:

- a. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of andere werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien schade, gevaar of hinder te duchten is;
- b. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zo zijn geplaatst en ingericht dat het verkeer hiervan geen hinder ondervindt en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, niet wordt belemmerd. Indien het niet mogelijk is om aan het bouwproces uitvoering te geven zonder dat daartoe hiervoor genoemde hinder zal ontstaan, dient u tijdig met de gemeente afspraken te maken opdat een en ander naar behoren is afgekaderd ten aanzien van de borging van veiligheid en daartoe dienende alternatieve voorzieningen.

Bouwplaatsinrichting

Nabij ieder bouwwerk moet een opstelplaats voor brandweerauto's aanwezig zijn zodat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd. Bij de afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening welke voldoet aan de eisen, zoals gesteld in de handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Het een en ander dient vooraf aan de aanvang van de bouwactiviteiten ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden. Met de bouwwerkzaamheden mag geen aanvang

genomen worden voordat hieraan goedkeuring door de toezichthouder van de afdeling Ruimte is gegeven via mailadres ruimte@sed-wf.nl.

Opslaan bouwmaterialen, machines en keten

Aangevoerde bouw materiaal, materieel en keten dienen op het bouwperceel te worden opgeslagen. Voor zover dit niet mogelijk is en gebruik moet worden gemaakt van gronden die eigendom zijn van de gemeente dient hierover contact opgenomen te worden met de toezichthouder van de afdeling Ruimte via mailadres ruimte@sed-wf.nl.

Bouwafval

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

- 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.

Indien 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 fracties steen- en glaswol, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

Indien 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 verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

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

Slopen

Indien op het bouwterrein bouwwerken of gebouwen worden gesloopt waarbij naar verwachting meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt of het slopen tevens het verwijderen van bouwafval inhoudt, is een sloopmelding vereist. Het meldingsformulier kunt u downloaden via www.omgevingsloket.nl.

Nutsbedrijven/Klic melding

Voor inlichtingen over kabels en leidingen dient de aanvrager zich vroegtijdig op de hoogte te stellen bij de diverse nutsbedrijven.

Voor het aanvragen van nutsvoorzieningen (gas, water en elektra hoeft u niet te beschikken over een adres. U kunt voor het aanvragen gebruik maken van de website www.aansluitingen.nl of u kunt contact opnemen met de helpdesk op telefoonnummer (088) - 884 88 40.

Rijksmonument (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo)

Algemeen

Bij de aan u verleende omgevingsvergunning horen de onderstaande bouwvoorschriften c.q. aandachtspunten voor zover deze voor uw bouwwerk van toepassing zijn:

- a. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorg dragen dat deze vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op verzoek van de medewerker Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven;
- b. Schade aan gemeente-eigendommen die voortvloeien uit de bouwwerkzaamheden zal voor rekening van de aanvrager door de gemeente worden hersteld;
- c. Het bouwen dient te geschieden in overeenstemming met de bepalingen van de Bouwverordening en de Erfgoedverordening;
- d. De aanvang van de werkzaamheden zal ten minste twee werkdagen van tevoren door de vergunninghouder aan de toezichthouder van de afdeling Ruimte via mailadres ruimte@sed-wf.nl worden gemeld;
- e. Indien er tijdens de werkzaamheden onbekende delen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, zal er direct contact opgenomen moeten worden met de toezichthouder van de afdeling Ruimte via mailadres ruimte@sed-wf.nl.

Bescherming van de natuur

Op grond van de Wet natuurbescherming dient u alle handelingen die een nadelig effect zouden kunnen hebben op dieren en planten achterwege 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.

De verboden

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.

Vogels en hun nesten

Het is verboden een houtopstand te kappen, verplanten, verwijderen en snoeien indien daarin een vogel aan het broeden is of er een jaarrond beschermd nest in zit. Het nest mag dan niet worden verwijderd en de vogel mag niet worden verstoord. Ook al heeft u een kapvergunning.

Kappen buiten het broedseizoen: Overtreding van de verboden kan worden voorkomen door het nemen van voorzorgsmaatregelen. Bijvoorbeeld door de houtopstanden te kappen, verplanten en snoeien buiten het broedseizoen van vogels. Voor het broedseizoen staat geen vaste periode. Veel vogelsoorten broeden in de periode maart tot en met augustus. Er zijn echter ook vogels die veel vroeger beginnen of langer doorgaan. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode ook nog eens langer dan wel korter zijn. Aangetroffen broedgevallen dienen altijd te worden ontzien, ook buiten de genoemde broedperiode.

Jaarrond beschermde nesten: Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten het gehele jaar beschermd zijn. De meeste vogels maken elk jaar een nieuw nest, maar er zijn vogels die hun nest jaarrond gebruiken als rustplaats (steenuil) of elk jaar naar hetzelfde nest terugkeren (veel roofvogels). Die nesten zijn jaarrond beschermd (dus ook als ze niet 'bezet' zijn). Ook nesten van koloniebroeders als roeken zijn jaarrond beschermd. Bij het aantasten van jaarrond beschermde nesten moet er een ontheffing van een verbod uit de Wet natuurbescherming worden aangevraagd bij afdeling Regulering groen RUD-NHN.

Overige natuurwaarden in en rond houtopstanden

Houtopstanden (bomen, struiken, hagen en heggen etc.) kunnen een belangrijke functie hebben als vaste rust- en verblijfplaats of als functioneel leefgebied/voedselgebied voor beschermde dieren zoals huismussen, heggemussen, uilen, eekhoorns, boomkruipers, dassen en vleermuizen. De directe omgeving van een boom kan ook een geschikte groeiplaats zijn voor beschermde planten.

Kap (inclusief verplanten of snoeien) van houtopstanden is niet toegestaan als deze situatie daardoor wordt verstoord. Dat geldt ook voor houtopstanden (bomen, struiken, hagen en heggen e.d.) waar u geen kapvergunning voor hoeft aan te vragen.

Indien u deze natuurwaarden pas ontdekt als u de houtopstand gaat kappen, dient u de kap stil te leggen en alsnog een ontheffing aan te vragen.

CONCEPT