

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnummer	Ontvangstdatum	Documentdatum
Z-2020-306	10 november 2020	18 mei 2022

Aanvraag

Aanvrager de heer A. Stuurman
Adres aanvrager Zuiderwouder Dorpsstraat 58, 1153 PE Zuiderwoude
Omschrijving project **realiseren van een woonhuis ter vervanging van de schuur**

Locatie project Zuiderwouder Dorpsstraat 58, 1153 PE Zuiderwoude
Kadastraal bekend Broek in Waterland sectie G nummer 185

Burgemeester en wethouders besluiten

Af te wijken van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo, af te wijken van artikel 22.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'.

Omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het project tot het realiseren van een woonhuis ter vervanging van de schuur op het adres Zuiderwouder Dorpsstraat 58 in Zuiderwoude dat bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo;
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;

Volgens de bij dit besluit horende gewaarmerkte documenten, die onderdeel uitmaken van deze vergunning en (digitaal) bij de stukken zijn gevoegd.

Wanneer treedt de vergunning in werking?

Op grond van artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat u pas een aanvang mag maken met de werkzaamheden na verloop van zes weken na bekendmaking van dit besluit. In het geval er bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek beslist.

Procedure

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo.

B i j g e v o e g d e d o c u m e n t e n

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, met stempeldatum ontvangst 10 november 2020;
- Aerius rapportage, met stempeldatum ontvangst 4 oktober 2021;
- Bestektekening, met kenmerk 2021.09.01A en stempeldatum ontvangst 19 november 2021;
- Bodemonderzoek, met kenmerk MIL9537 en stempeldatum ontvangst 4 oktober 2021;
- Bouwkundige details, met kenmerk 400 en stempeldatum ontvangst 26 oktober 2021;
- Situatietekening, met kenmerk 2021.09.03 en stempeldatum ontvangst 4 oktober 2021;
- Stedenbouwkundig advies, met stempeldatum ontvangst 4 oktober 2021;
- Ventilatie- en daglichtberekening met stempeldatum ontvangst 28 oktober 2021.

O v e r w e g i n g e n

Bij het nemen van het besluit om omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van onderhavig project hebben wij overwogen:

Algemeen

- dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van een woonhuis ter vervanging van de schuur;
- dat voor de realisering van het project de volgende activiteiten zijn aangevraagd:
 - het bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo;
 - het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat hiermee alle noodzakelijke activiteiten voor de uitvoering van het project zijn aangevraagd;
- dat de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning op 26 november 2020 is bekendgemaakt via de website www.officielebekendmakingen.nl;
- dat aanvrager belanghebbende is;

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo

- dat de activiteit bouwen vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo;

Welstand

- dat de aanvraag op 15 november 2021 beoordeeld is door de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland en dat is geoordeeld dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, sub d, van de Wabo;

Bouwbesluit

- dat aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag in overeenstemming is met het bouwbesluit;

Bouwverordening

- dat aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke bouwverordening;

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- dat de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' van toepassing is en de betreffende gronden de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3', 'Waarde-Aardkundig' en 'Waarde- Beschermd Dorpsgezicht' hebben;
- dat de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met artikel 22.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen' hebben, omdat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden en het nieuwe hoofdgebouw buiten het bouwvlak zal liggen;
- dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing is. Voor deze gronden geldt dat indien grond roerende werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De voorgenomen ontwikkeling realiseert een woning over een oppervlakte van circa 66m²., waarvan bij circa 27 m² grond roerende werkzaamheden plaatsvinden. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet vereist.
- dat de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd Dorpsgezicht' van toepassing is. Het is van belang dat de karakteristieke bebouwingsstructuur van de dorpen en de relatie met het landschap behouden blijven. Behoud van de doorzichten naar het omliggende landschap is hierbij van belang. In de bestaande situatie is er bij het initiatief geen sprake van doorzicht. De verandering in de gevel is passend. Het initiatief vindt achter bestaande voetgeliijnen plaats en doet geen afbreuk aan deze systematiek en de uiterlijke verschijningsvorm van de hoofdbebouw in het lint.
- dat de dubbelbestemming 'Waarde - aardkundig' van toepassing is. De aanvraag voorziet in de mogelijkheid om een woning te realiseren, op de locatie waar nu een bijgebouw gevestigd is. Het bouwvlak voor de beoogde woning, is nauwelijks groter dan het huidige bebouwde oppervlakte ter plaatse. Er is geen sprake van het verleggen van waterlopen, ontwatering of het inlaten van gebiedsvreemd water. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande aardkundige waarden niet onevenredig aangetast;
- dat tevens het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' van toepassing is;
- dat op grond van artikel 13.1 onder a van het bestemmingsplan 'Waterland-Parapluplan 2018' de omgevingsvergunning slechts wordt verleend als wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen die duurzaam in stand gehouden worden;
- dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein door 2 parkeerplaatsen te realiseren en wordt voldaan aan artikel 13.1 onder a van het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018';
- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkmogelijkheid niet kent;
- dat buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet mogelijk is omdat het bouwplan niet valt onder de in algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen;

- dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken alleen mogelijk is door middel van een projectafwijkingbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat het bevoegde gezag de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 2, van het Besluit omgevingsrecht);
- dat de gemeenteraad op 13 mei 2022 de verklaring van geen bedenkingen heeft verleend;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
- dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 2, van het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;
- dat met de functiewijziging van het bestaande bijgebouw tot zelfstandige woning en de beperkte uitbreiding aan de achterzijde geen verandering in deze ruimtelijke structuur wordt aangebracht.
- Uit de stedenbouwkundige studie blijkt dat een hoogte van ca. 5,50 m aan straatzijde passend is, met een goothoogte van ca. 2,70 m. Op deze wijze voegt de woning zich op een logische wijze in het straatbeeld. Uit de studie blijkt tevens dat in relatie tot de nabijheid van de stolpboerderij een achterhuis met een hoogte tot ca. 6,50 acceptabel is. Daarbij wordt uitgegaan van symmetrische daken met vergelijkbare dakhelling voor voorhuis en achterhuis.
- dat naar aanleiding van een reactie van een belanghebbende op de aanvraag het plan is aangepast. Het betreft het vervallen van een dakkapel, het verbreden van een onderhoudsruimte tussen de woningen, verlaging van het voorste deel van de uitbreiding van 6,5 naar 5,5 meter en de opname van de bebouwde situatie voor de bouw alsmede de monitoring van de situatie tijdens de bouw, inclusief eventuele reparaties;
- dat overleg op grond van artikel 6.18 van het Bor op 18 januari 2022 vooroverleg heeft plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland en dat de provincie heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen het plan en dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 18 oktober 2021 is geïnformeerd en een positief wateradvies heeft gegeven.
- dat een ontwerp van deze verklaring van geen bedenkingen overeenkomstig de procedure als genoemd in artikel 3.11 van de Wabo vanaf (datum) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage zal liggen;
- dat gedurende de periode van terinzagelegging door eenieder zienswijzen kunnen worden ingediend;
- dat gelet op vorenstaande door middel van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo kan worden afgeweken van artikel 22.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013';

Conclusie

- dat er overigens geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is;

R e c h t s t r e e k s g e l d e n d e v o o r s c h r i f t e n

Hierna volgt een aantal relevante rechtstreeks werkende bepalingen uit een aantal regelingen. Deze opsomming dient louter ter informatie voor de vergunninghouder en is niet uitputtend. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor een nauwkeurig en actueel overzicht van de rechtstreeks werkende bepalingen, raden wij dringend aan de betreffende regelingen zelf te raadplegen.

1. A L G E M E E N

- 1.1. Op grond van artikel 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het niet toegestaan dat wordt gebouwd in afwijking van deze omgevingsvergunning. Dit betekent dat niet eerder mag worden overgegaan tot het gewijzigd uitvoeren van onderhavig bouwplan dan nadat ons college, naar aanleiding van een schriftelijk verzoek daartoe, een wijzigingsvergunning heeft verleend. Wordt er zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwd zal de gemeente overgaan tot stillegging van de bouwwerkzaamheden.
- 1.2. Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VROM van onze gemeente dient tenminste vijf dagen vóór aanvang van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld van het tijdstip van aanvang. Hiervoor kunt u met de heer J. van der Meule (email jack.vd.meule@waterland.nl en doorkiesnummer 0299-658513) contact opnemen.
- 1.3. Het uitzetten moet worden gecontroleerd en akkoord bevonden zijn door Bouw- en Woningtoezicht.
- 1.4. De bouwer is verantwoordelijk voor een goed beheer en onderhoud van het bouwterrein.
- 1.5. Na het gereedkomen van de werkzaamheden moet u in elk geval aan de gemeente doorgeven wanneer u de werkzaamheden heeft afgerond. De inspecteur van bouw- en woningtoezicht controleert dan of is gebouwd in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning.

K o s t e n o v e r z i c h t

Projectkosten € 145.000,00

Leges:

Bouwactiviteiten	€ 3.625,00
Projectafwijkingsbesluit	€ 2.300,15
Welstandstoets	€ 638,65
Extra beoordelingen welstand	€ 255,46

Totaal	€ 6.819,26

B e r o e p s m o g e l i j k h e i d

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u een beroepschrift sturen aan de Rechtbank Noord-Holland. Dit geldt ook voor belanghebbenden die in een eerder stadium zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of niet kunnen worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend.

Het adres is:

Rechtbank Noord-Holland (sector bestuursrecht), Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd. De terinzagelegging van het besluit wordt bekendgemaakt in 'Ons Streekblad' en op de gemeentelijke website.

Schrijf in uw beroepschrift ten minste:

- uw naam, adres en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar u beroep tegen instelt;
- de reden waarom u beroep instelt.

Na ontvangst van het beroepschrift geeft de rechtbank u informatie over de heffing van griffierecht. Wilt u een voorlopige voorziening treffen? Dit vraagt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland. Het adres staat hierboven genoemd. Het is verstandig een kopie van het ingestelde beroep bij uw verzoek te voegen.

Digitaal beroep instellen? Dit kan met een DigiD inlogcode via www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.

B a g i n f o r m a t i e

Door deze beschikking verandert de gemeente haar gegevens in de basisadministratie van adressen en gebouwen. De nieuwe gegevens staan hieronder. Dit overzicht is bedoeld voor intern gebruik door de gemeente. Als er vragen zijn over de betekenis van de gegevens dan kunt u hierover informatie vinden op de website www.bag.vrom.nl.

Algemeen

Gemeente	Waterland
Naam openbare ruimte	Zuiderwouder Dorpsstraat
Huisnummer	58
Postcode	1153 PE
Woonplaats	Zuiderwoude

Omgevingsvergunning

Omschrijving	realiseren van een woonhuis ter vervanging van de schuur
Documentnummer	Z-2020-306
Documentdatum	18 mei 2022
Datum verzonden (stempelen)	Zie voorblad omgevingsvergunning

Specifiek

Identificatie code	-
Oppervlakte verblijfsobject GBO (per huisnummer) zie NEN 2580	95 m2
Gebruiksdoelen verblijfsobject (per huisnummer)	woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar pand	-

Monnickendam, 18 mei 2022

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland,

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

drs. M.C. van der Weele
burgemeester