

Reg.nr. 2020ov045

Ontwerp verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Oostzaan hebben op 18 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op De Haal 56 A te Oostzaan.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning treedt echter pas in werking nadat de Omgevingsdienst IJmond (hbakker@odijmond.nl / 075-6553545) heeft ingestemd met het saneringsplan (BUS-melding) op grond van artikel 39 tweede lid van de Wet bodembescherming. Deze wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning en wordt verleend voor:

Nieuwbouw woning

Onderdeel van het besluit vormen:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)
- Het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)

Procedure

- De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo;
- de aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen;
- de aanvraag is getoetst aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo voor de activiteit het strijdig gebruiken van gronden of bouwwerken;
- tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, gedateerd 18-06-2020;
- Tekening nieuwe situatie, blad 01, gedateerd 18-05-2021;
- Tekening voorgevel ingekleurd, gewaarmerkt A, gedateerd 18-05-2021;
- Tekening technische plattegronden, blad 02, gedateerd 18-06-2020;
- Detailboek, blad 03, gedateerd 18-06-2020;
- Ruimtelijke Onderbouwing, gedateerd 07-06-2021;
- EPC-berekening, gedateerd 18-06-2020;
- Milieuberekening, gedateerd 18-06-2020;
- Oppervlakte- en daglichtberekening, gedateerd 18-06-2020;
- Ventilatieberekening, gedateerd 18-06-2020;
- Spuiberekening, gedateerd 18-06-2020;
- Memo Stikstof, gedateerd 21 maart 2020;
- AERIUS-berekening Gebruik, gedateerd 01-02-2020;

- AERIUS-berekening Bouw, gedateerd 16-04-2021;
- Akoestisch Onderzoek, gedateerd 13 februari 2020;
- Ecologisch onderzoek, gedateerd 24 maart 2020.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekening en -tekening met bijbehorende sondering;
- Bouwveiligheidsplan.

Zienswijze en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschiikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 september ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschiikking indienen bij de gemeente Oostzaan. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 22 september en 4 november ligt het ontwerp besluit verlenen omgevingsvergunning ter inzage en kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren te brengen.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op De Haal 56 a/b te Oostzaan.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo).

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Dat de nog aan te leveren constructieberekeningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit;
- Dat het zichtbare asbest op het maaiveld voor aanvang van bouw- en graafwerkzaamheden moet worden verwijderd door middel van handpicking. Dat er op de ter plaatse gelegen vuilwaterleiding gelegen, er alleen huishoudelijk afvalwater op mag worden geloosd;

- Dat het te hanteren vloerpeil de in principe de hoogte dient te bedragen conform de richtlijnen van de standaard Programma van Eisen. Hierin staat dat de richtlijn voor het nieuwe maaiveld (hart rijbaan) is NAP - 0.50m en voor het bouw- of vloerpeil is dit NAP -0.30m. Bij afwijking dient dit te worden afgestemd met afdeling LOF van de gemeente Oostzaan;
- Dat er in acht wordt genomen dat het gemeentelijk advies betreft om een drooglegging van 1,15 meter aan te houden i.v.m. wateroverlast onder de woningen. En dat door af te wijken van het geadviseerde vloerpeil de verantwoordelijkheid voor de afwijking bij de initiatiefnemer ligt. Door de gemeente kan niet gegarandeerd worden dat er geen wateroverlast nu of in de toekomst ontstaat;
- Dat er niet gebouwd wordt binnen de dubbelbestemming "waterleiding".

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" met de bestemming "Wonen";
- Omdat er niet op de bestaande plaats, van een bestaande woning, wordt gebouwd, is er een strijd met artikel 17.2.2 onder C;
- De inhoud van de woning is meer dan 600 m³, waardoor er een strijd is met artikel 17.2.2 onder B;
- er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheid is om medewerking te verlenen;
- het plan niet past in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen;
- we alleen medewerking kunnen verlenen aan een ontheffing, indien de motivering een Goede Ruimtelijke Onderbouwing bevat, (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo);
- er een Goede Ruimtelijke Onderbouwing is toegevoegd, en we besloten hebben om medewerking te verlenen aan een ontheffing van het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening Oostzaan;
- de welstandscommissie van MOOI Noord-Holland (adviseurs omgevingskwaliteit) op 18 mei 2021 het bouwplan akkoord heeft bevonden;
- het voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aangeleverde gegevens van het bouwplan voldoen aan de relevante eisen van het Bouwbesluit.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" en gesitueerd is op gronden met de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie1" en de functieaanduiding "Woonwagendstandplaats" en gebiedsaanduiding "Zone lint b";
- het bouwplan behelst het bouwen van een nieuwe woning;
- het bouwplan niet voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften omdat ingevolge artikel 17.2.2, onder C, een nieuwe woning gebouwd moet worden op de bestaande plaats van een woning, is er strijd met het bestemmingsplan. Dit omdat er geen bestaande woning aanwezig is, maar twee woonwagens, en de nieuwe woning wordt op een andere plaats gebouwd;
- daarnaast is er een strijd met artikel 17.2.2, onder B, omdat de inhoud van de woning meer is dan 600m³, namelijk 660m³;
- er binnen het bestemmingsplan, alleen een mogelijkheid is om 10% af te wijken van de aangegeven maatvoering. Voor het overige kan geen binnenplanse ontheffing worden verleend;

- er binnen Oostzaan, meerdere onlangs gerealiseerde woningen zijn met een inhoud van meer dan 600m³ en door het slopen van de bestaande bebouwing, het perceel wordt opgeknapt;
- er alleen medewerking kan worden verleend, middels een ontheffing, 2.12, lid 1 onder a, onder 3^o van de Wabo;
- er voor de motivatie, bijgaande Goede Ruimtelijke Onderbouwing is ingediend, en is geaccepteerd;
- deze ontwerpbeschikking met Goede Ruimtelijke Onderbouwing, vanaf 23 september, zes weken ter inzage wordt gelegd.

Oostzaan,

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Oostzaan,

Mevr. V. Eshuijs – de Visser
Taakveld Vergunningen