B.

Archiefexemplaar
overeenkomstig origineel

Bloemendaal

Gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen
T 14 023
gemeente@bloemendaal.nl
www.bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Mount Koraal BV
de heer D. Vat
Herenweg 6
2242 ES Wassenaar

Bouwplan:	Het gewijzigd uitvoeren van het project Bijduinhof
Locatie:	Bloemendaalseweg 329a tot en met 329i (9 woningen) te Overveen
Procedure:	Regulier
Kenmerk:	2017017786
OLO:	3180351
BWT-nummer:	WABO-2017-0223
Aanvraagformulier:	2017017647
Besluit:	Verlenen
Besluitdatum:	17 OKT. 2017
Verzenddatum:	17 OKT. 2017

Paraaf behandelaar besluit:

Paraaf toezichthouder uitvoering:

Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres:	Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postadres:	Postbus 201, 2050 AE Overveen
Behandelaar:	De heer R. van den Ouweelen
Telefoon:	023 - 5225555
E-mail:	r.vandenouweelen@bloemendaal.nl

Omgevingsvergunning

1. Aanvraag

1.1. Onderwerp

Burgemeester en wethouders hebben op 6 september 2017 van Mount Koraal BV, de heer D. Vat, gevestigd Herenweg 6 te Wassenaar, een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het gewijzigd uitvoeren van het project Bijduinhof, Bloemendaalseweg 329a tot en met 329i te Overveen.

Het project Bijduinhof heeft betrekking op de bouw van 9 woningen met stallingsgarage.
De stallingsgarage heeft tot doel te voorzien in parkeerbehoefte en dient tevens voor het ontsluiten van de woningen.

Eerder verleende vergunningen

Op 25 augustus 2014 en 2 september 2014 zijn voor dit project de vergunningen met kenmerk 20100072 en 2014-0119 van rechtswege verleend. Deze vergunningen zijn onherroepelijk.
Voor start van de werkzaamheden (oktober 2016) is het peil voor het uitzetten van het werk door bouw- en woningtoezicht vastgesteld op 3,420 meter+ NAP.

Deze aanvraag

Onderliggende aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de eerder van rechtswege verleende vergunningen ten gevolge van de uitspraak van de rechtbank, d.d. 18 augustus 2017, en de Raad van State, d.d. 25 september 2017.
Tegen de uitspraak van 18 augustus 2017 is hoger beroep ingediend door Mount Koraal BV, de kopers en het college, omdat zij van mening zijn dat wel in overeenstemming met de eerder verleende vergunningen gebouwd wordt. Vooralsnog moet echter worden uitgegaan van de uitspraak van de rechtbank d.d. 18 augustus 2017.

Deze aanvraag om vergunning heeft betrekking op;

- Het uitvoeren van het "bouwkundig" peil van de begane grondvloer van de woningen en afgewerkt binnenterrein op 4,100 meter NAP;
- Het wijzigen van de constructie van de vloer van de stallingsgarage;
- Een beperkte wijziging van het dak van de ronde woning.

De aanvraag betreft de volgende activiteit:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art. 2.1. eerste lid, onder a, Wabo);

Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat deze tevens aangemerkt moet worden als een aanvraag voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

In de bijlage zijn de bij dit besluit behorende documenten, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten genoemd.

1.2 Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal zijn op basis van artikel 2.4 van de Wabo het bevoegd gezag om op de aanvraag te beslissen.

1.3 Beslistermijn
De aanvraag is ingediend op 6 september 2017. De beslistermijn eindigt op basis van de reguliere voorbereidingsprocedure op 1 november 2017.

2.0 Beoordeling aangevraagde activiteiten
2.1 Bouwen
Deze activiteit wordt op basis van artikel 2.10 van de Wabo beoordeeld aan het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan "Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage 2014", de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Ter beoordeling staat enkel hetgeen dat afwijkt van de van rechtswege verleende vergunningen met kenmerk 20100072 en 2014-0119.

Vergunningsvrij bouwen
Op grond van artikel 2, lid 13 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht is voor de bouwactiviteit en planologische gebruiksactiviteit geen omgevingsvergunning vereist voor een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 meter en die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein. Dit is van toepassing tussen de bouwlocatie van project Bijduinhof en de woningen aan de Bloemendaalseweg.

Bestemmingsplan "Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage 2014"

Voorschriften bestemmingsplan
Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "Marinehospitaal terrein en Van Wijkgarage 2014" van kracht.

Ingevolge dit bestemmingsplan is het bouwplan gesitueerd op de bestemmingen "wonen (art. 6)", "verkeer (art. 5)" en "tuin (art. 4)", en de dubbelbestemming "waarde-archeologie-4 (art. 8)".

Op de bestemmingen "verkeer (art. 5)" en "tuin (art. 4)"is de functie-aanduiding "parkeergarage" van toepassing.
Op de aangegeven bestemmingen is tevens de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 1" van toepassing.

De bestemming "wonen" is onder meer aangewezen voor wonen en parkeervoorzieningen.
De bestemming "wonen" is voorzien van de bouwaanduidingen "aaneengebouwd en "twee-aaneen".
Tevens is op de plankaart een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen opgericht dienen te worden. Binnen het bouwvlak "wonen" is een goot- en nokhoogte toegestaan van maximaal 7 respectievelijk 11 meter. Tevens is ter plaatse van de bouwvlakken ondergronds bouwen toegestaan.

De bestemming "verkeer" is onder meer aangewezen voor wegen en pleinen, alsmede een voetgangersgebied en straatmeubilair.

De bestemming "tuin" is onder meer aangewezen voor tuinen, erkers bij woningen, alsmede toegangspaden.

De dubbelbestemming "waarde-archeologie-4" is onder meer aangewezen voor behoud en bescherming van gronden met archeologische waarden.

Ter plaatse van de functie-aanduiding "parkeergarage" binnen de bestemmingen "verkeer" en "tuin" is

een gebouwde stallingsgarage toegestaan die, met uitzondering van de entree, uitsluitend beneden maaiveld mag worden gebouwd met een maximum verticale diepte van 4 meter.

Het bestemmingsplan kent specifieke voorschriften voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Begrippen
Ingevolge artikel 2.1 van het bestemmingsplan betreft de hoogte van een gebouw, geen gebouw zijnde, het hoogste punt van dit bouwwerk ten opzichte van peil, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, trappenhuizen, liftkokers, installaties t.b.v. het reinigen van het gebouw (glazen wassen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Ingevolge artikel 2.2 van het bestemmingsplan betreft de goothoogte van een bouwwerk de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel ten opzichte van peil. De goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst is.

Ingevolge artikel 1.54, onderdeel c onder 2 van het bestemmingsplan is het peil de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte grens van het bouwvlak.

Een ondergronds bouwwerk is ingevolge artikel 1.51 van het bestemmingsplan een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil.

Het maaiveld is ingevolge artikel 1.48 van het bestemmingsplan de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 1.53 van het bestemmingsplan wordt onder parkeervoorzieningen verstaan elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

Beoordeling van deze aanvraag aan de voorschriften van het bestemmingsplan

Peil
Er wordt uitgegaan van een bestemmingsplanpeil (verder peil) van 3,420 meter + NAP.

Ter toelichting daarop het volgende;
Het bouwplan bestaat uit een grote stallingsgarage met daarboven vier bouwblokken met daartussen (boven op de stallingsgarage) een vrije ruimte (tuinen en verkeer).
Voor het bouwplan in het geheel moet, net als onder het bestemmingsplan "Van Wijk garage", het peil bepaald worden.

Het bouwplan is gericht op de Bloemendaalseweg. Vanaf de Bloemendaalseweg is het bouwplan per auto en te voet te bereiken en de huisnummering is ook op basis van de Bloemendaalseweg.
Bij het bepalen van het peil is dan ook uitgegaan van de grens van het bouwvlak die gericht is op de Bloemendaalseweg.

Het bestaande maaiveldniveau ter plaatse van de onderdoorgang en naastliggende bebouwing fluctueert in hoogte. Voor het peilniveau is dan ook bekeken op welke wijze het maaiveld zo goed mogelijk bepaald kan worden.

De eerste grondgebonden woning van het bouwplan ligt achter de woning aan de Bloemendaalseweg 325. De andere woningen van het bouwplan liggen daar, bezien vanuit de

Bloemendaalseweg links van. Links van de Bloemendaalseweg 325 (waar de huisnummering afloopt), loopt het maaiveld op.

Het peil van 3,420 meter + NAP, zoals in oktober 2016 in het werk bepaalt door bouw- en woningtoezicht, is gerelateerd aan de hoogte van de dorpels van de aaneengesloten woningen aan de Bloemendaalseweg 325 minus 0,1 meter. Deze 0,1 meter is de maat die normaliter aangehouden wordt als hoogteverschil tussen de begane grondvloer van een gebouw en het aansluitende terrein om bij regenval wateroverlast ter hoogte van deze begane grondvloer voorkomen.

Derhalve is bij het bepalen van het peil uitgegaan van de lage kant van de Bloemendaalseweg. Ter plaatse van de onderdoorgang aan de Bloemendaalseweg naar de inrit van de stallingsgarage ligt het maaiveld nog iets lager, maar dat correspondeert niet meer met woningen.

Het project Bijduinhof blijft bij de peilmaatvoering 3,420 + NAP net onder de bouwcontouren van de aaneengesloten woningen van de Bloemendaalseweg.

Bestemming "wonen"
De woningen en ondergrondse stallingsgarage zijn opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Deze bouwvlakken worden incidenteel overschreden door een erker of balkon, en bij de entrees door een luifel, hetgeen op grond van artikel 10.2, sub a, onder 4 van het bestemmingsplan mogelijk is. Op basis van het peilniveau van 3,420 + NAP hebben de woningen in de gewijzigde situatie een goothoogte van respectievelijk 6,270 en 6,690 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,980 meter. De bouwhoogte wordt incidenteel overschreden door een schoorsteen en daklicht, hetgeen op basis van artikel 2.1 van het bestemmingsplan mogelijk is.
De stallingsgarage voldoet aan artikel 10.3 juncto 1.51 van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de woningen, blok B zijn ook twee trappen en een wand aanwezig ten behoeve van het overbruggen van een hoogteverschil. Deze bouwwerken voldoen aan artikel 6.2, lid 3 onder e in relatie met artikel 2.1 van het bestemmingsplan. Op basis van dit artikel zijn bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk tot een hoogte van 3 meter.

Bestemming "verkeer"
Op de bestemming "Verkeer" wordt -bovenop de stallingsgarage- een grondpakket, een wand, en een trap- en vloerafscheiding aangebracht. Dit is in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften. Het grondpakket, inclusief de drainageplaten, hebben een hoogte ten opzichte van peil van ca. 0,40 meter. De bouwwerken hebben een hoogte van ca. 1,87 meter ten opzichte van peil. Dit is in overeenstemming gebleken met artikel 5.2, lid 2 onder e in relatie met artikel 2.1 van het bestemmingsplan. Op basis hiervan zijn bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 5 meter.

Bestemming "tuin"
Op de bestemming "tuin" wordt -bovenop de stallingsgarage- een grondpakket, een wand, en een trap- en vloerafscheiding aangebracht. Dit is in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften. Het grondpakket, inclusief de drainageplaten, hebben een hoogte ten opzichte van peil van ca. 0,40 meter. De bouwwerken hebben een hoogte van ca. 1,87 meter ten opzichte van peil. Er wordt voldaan aan artikel 4.2, lid 2 onder e van het bestemmingsplan. Op basis hiervan zijn bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 3 meter.

Stallingsgarage
De stallingsgarage heeft tot doel te voorzien in eigen parkeerbehoefte en de auto's aan het zicht te onttrekken. In het kader van de aanvraag tot wijziging dient vastgesteld te worden of voldaan wordt aan de bouwvoorschriften.

Op de bestemmingen "verkeer" en "tuin" is de functie-aanduiding "parkeergarage" aanwezig. Op basis van artikel 4.2, lid 1 onder c en artikel 5.2, lid 1 onder d van de planvoorschriften dient de stallingsgarage uitsluitend beneden het maaiveld te worden gebouwd, met een maximale verticale diepte van 4 meter. De stallingsgarage is, voor zover gelegen in de bestemming "wonen", gesitueerd ter plaatse van de bouwvlakken. Op grond van artikel 10.3 juncto 1.51 van het bestemmingsplan zijn ter plaatse van de bestemming "wonen" ondergrondse bouwwerken toegestaan.

De constructie boven de stallingsgarage ter plaatse van de bestemmingen "verkeer" en "tuin" bestaat uit een betonconstructie, isolatie en drainageplaten met een grondpakket.
De bovenkant van de betonconstructie is gelegen op ca. 3,600 meter + NAP. Op de betonconstructie is een isolatielaag van 0,1 meter aangebracht ter voorkoming van een koudebrug in de woningen, waarmee de bovenkant van deze constructie is gelegen op 3,700 meter + NAP.
De drainageplaten met een grondpakket, in totaal 0,4 meter, is ten behoeve van de tuin (binnenterrein). De bovenzijde van het isolatiemateriaal is derhalve te benoemen als bovenkant van de stallingsgarage en is gelegen op 3,700 meter + NAP.
De stallingsgarage onder de woning is begrensd door de onderzijde van het isolatiemateriaal, deze laag is aanwezig op minder dan 3,700 meter + NAP.

De stallingsgarage wordt afgedekt met een grondpakket zodat de stallingsgarage fysiek onder het maaiveld is gelegen en uit het zicht wordt onttrokken. Het bestemmingsplan kent geen voorschriften voor de hoogte van een vloer van een woning in relatie met het aansluitend terrein.

Zoals hiervoor aangegeven wordt uitgegaan van een maaiveld van 3,42 meter + NAP.
De stallingsgarage bevindt zich derhalve 0,280 meter boven het peil van 3,420 + NAP.
Op dit punt is de aanvraag in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

"Waarde-Archeologie-4"
Bij de wijziging van de rechtswege verleende vergunningen zijn de belangen ten gevolge van deze bestemming in relatie met de van rechtswege verleende vergunningen niet in het geding. De grondwerkzaamheden zijn reeds uitgevoerd en de aanvraag tot gewijzigd uitvoeren van het project voorziet in het minder diep aanbrengen van de stallingsgarage dan vooraf is vergund. De voorschriften behorende bij deze bestemming belemmert het vergunnen van onderliggende aanvraag niet.

Conclusie bestemmingsplan
Uit de beoordeling blijkt dat de aanvraag op het volgende punt strijdig is met de voorschriften van het bestemmingsplan;

- Artikel 10.3 juncto artikel 1.51 en 5.2, lid 1 onder d alsmede 4.2, lid 1 onder c van het bestemmingsplan voor het bouwen van de stallingsgarage 0,280 meter boven het bestemmingsplanpeil en het niveau van het maaiveld.

Uit de beoordeling blijkt dat de aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan en wordt verder verwezen naar de beoordeling van de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Redelijke eisen van welstand
Het bouwplan (fase 1) is op 29 april 2010 voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. De Adviescommissie heeft toen het bouwplan in overeenstemming bevonden met redelijke eisen van welstand. De onderliggende aanvraag is vanuit esthetisch opzicht vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de van rechtswege verleende vergunning, fase 1. Op de aanvraag is derhalve het eerder uitgebrachte advies van toepassing te verklaren. Wij zijn dan ook van mening dat een nieuw advies van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal achterwege

kan blijven. De aanvraag voldoet op basis van het advies van 29 april 2010 van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit / Bouwverordening
Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Conclusie
Gelet op het voorgaande zijn er weigeringsgronden voor de activiteit bouwen. De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de strijdigheid met de voorschriften van het bestemmingsplan wordt verder verwezen naar de beoordeling van de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Deze activiteit wordt beoordeeld aan artikel 2.12 van de Wabo.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°, van de Wabo medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Het verzoek om af te wijken van de voorschriften is derhalve aangemerkt als een afwijking als genoemd in artikel 4, lid 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht juncto 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, Wabo.

In dit kader is het volgende overwogen;
- De overschrijding in hoogte van de stallingsgarage met maximaal 0,28 meter ten opzichte van peil is marginaal;
- Daarnaast doet deze geringe overschrijding zich slechts voor onder en tussen de woonblokken ter plaatse van het binnenterrein (bestemmingen "verkeer" en "tuin");
- Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op een niveau van 4,1 meter + NAP de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer te realiseren en het terrein daarop aan te laten sluiten;
- Ten behoeve van de primaire bestemmingen "verkeer" en "tuin" mogen bouwwerken opgericht worden tot een hoogte van 3 en 5 meter. Het bouwproject voorziet in te maken van afscheidingen tussen het binnenterrein van de woningen en parkniveau. De hoogteoverschrijding van de stallingsgarage valt binnen deze afscheidingen. Hierdoor kunnen omwonenden geen of zeer beperkt nadeel ondervinden aan, danwel zicht hebben op het hoger uitvoeren van de stallingsgarage met 0,28 meter ten opzichte van de eerder verleende vergunningen;
- De toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter voor de woningen wordt niet overschreden;
- De stallingsgarage is visueel niet zichtbaar, met uitzondering van de entree, die ook zonder de afwijking van het bestemmingsplan er nagenoeg hetzelfde uit zou kunnen zien;
- Zonder realisatie van de stallingsgarage zou – in overeenstemming met de bepalingen van het bestemmingsplan - visueel derhalve voor de omgeving hetzelfde beeld (kunnen) ontstaan;
- De belangen van de bouwer en kopers van de woningen zijn groot. Het lager uitvoeren van de stallingsgarage betekent afbraak van hetgeen dat nu is gebouwd en vertraging in de bouw en oplevering van de woningen aan de kopers.

Op grond van bovenstaande menen wij dan ook deze geringe overschrijding van 0,28 meter ten opzichte van peil voor het hoger uitvoeren van de stallingsgarage op grond van artikel 4, lid 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht juncto 2.12, lid 1 onder a2 Wabo te kunnen verlenen.

Conclusie
Gelet op het voorgaande zijn er geen argumenten om de vergunning te weigeren. De omgevingsvergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt verleend.

Eind conclusie
Gelet op het voorgaande zijn er geen weigeringsgronden en moet de omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

3. Besluit
Het hoofd van de afdeling Dienstverlening besluit namens burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en behoudens rechten van derden:

1. de omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten;
   - Bouwen;
   - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

   Voor het gewijzigd uitvoeren van het project Bijduinhof, Bloemendaalseweg 329a tot en met 329i (9 woningen) te Overveen;
2. dat de in de bijlage genoemde stukken, voorschriften/bepalingen en aandachtspunten deel uitmaken van het besluit.

Namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
het hoofd van de afdeling Dienstverlening,

R.J. van der Hoek

Bezwaarclausule
Tegen dit besluit kan gedurende zes weken na de verzenddatum schriftelijk en gemotiveerd bezwaar worden gemaakt bij burgemeester en wethouders van Bloemendaal (Postbus 201, 2050 AE Overveen) of via gemeente@bloemendaal.nl.
Daarbij kan de indiener van een bezwaarschrift ook een voorlopige voorziening, zoals schorsing, vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland (sectie bestuur), Postbus 1621, 2003 BR Haarlem). Dit kan ook digitaal via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor is wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). De Voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed dat vereist.

Inwerkingtreding besluit
De vergunning treedt in werking op de dag na haar bekendmaking.

Handelen op eigen risico
Het feit dat een vergunning is verleend, betekent niet automatisch dat met de werkzaamheden gestart kan worden. De ontvangen vergunning is namelijk nog niet onherroepelijk, omdat bijvoorbeeld nog bezwaar kan worden aangetekend. Zolang de vergunning niet onherroepelijk is, is uitvoering van de werkzaamheden voor eigen risico.

BIJLAGE

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij de aanvraag en maken deel uit van het besluit:
- aanvraagformulier om vergunning + wijziging 4-10-2017;
- 1 tekening situatie;
- 5 tekeningen plattegrond, W.719.DO.PL-1 t/m 03, d.d. 5-9-2017;
- 5 constructietekeningen, BA-001, BA-100 t/m BA-103, d.d. 4-9-2017;
- geveltekening W.719.DO.GE00, d.d. 4-10-2017;
- geveltekening W.719.DO.GE01, d.d. 4-10-2017;
- doorsnedetekening W.719.DO.DS00, d.d. 4-10-2017;
- detailtekening UO900-20, d.d. 10-10-2017.

Voorschriften en bepalingen

Schade of ernstige hinder voor de omgeving
Tijdens de uitvoering mogen geen werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden geen trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kunnen ontstaan.

Indienen nadere gegevens
a. Van de bouwconstructie moeten uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht;
b. Er moeten 14 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden installatietekeningen van: ter goedkeuring worden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht.
c. Er moet 14 dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden met een bodemonderzoek, verricht volgens NEN 5740, te worden aangetoond dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.

De bouwwerkzaamheden kunnen pas aanvangen nadat deze gegevens door Bouw- en Woningtoezicht zijn goedgekeurd.

Tenzij anders aangegeven, worden de in te dienen gegevens, meldingen en bescheiden ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht. De adresgegevens staan op het voorblad van deze beschikking.

Aandachtspunten

Privaatrechtelijke belemmeringen
Nadat de vergunning is verleend kunnen privaatrechtelijke zaken ervoor zorgen dat u van de vergunning geen gebruik kunt maken. In het Burgerlijk Wetboek is dit geregeld.

Toestemming grondeigenaar
Het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning houdt niet tegelijkertijd in dat toestemming wordt verkregen van de grondeigenaar om te bouwen.

Overige vergunningen
Het kan zijn dat u naast de omgevingsvergunning ook een - bijvoorbeeld een vergunning Natuurbeschermingswet (Provincie Noord-Holland) - of een andere vergunning nodig heeft voor het realiseren van uw bouwplan. U moet over alle vergunningen beschikken alvorens met de werkzaamheden kan worden gestart.
Vergewis u ervan dat u in het bezit bent van alle noodzakelijke vergunningen.

Werken in afwijking van de vergunning
Als u gaat uitvoeren, dient u altijd conform de verkregen vergunning te werken. Wijkt u af van de goedgekeurde tekening(en), dan handelt u in strijd met wet- en regelgeving. De gemeente kan u dan via een aanschrijving dwingen uw werk alsnog aan te passen aan de vergunde situatie. Bij grote afwijkingen kunnen burgemeester en wethouders de werkzaamheden stopzetten. Het is verboden na stopzetting van de werkzaamheden door te werken.

Intrekken vergunning
Wanneer geen gebruik gemaakt wordt van een vergunning wordt deze als regel na twee jaar ingetrokken. Met andere woorden, de vergunning is niet voor eeuwig geldig. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema.
Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.

Legeskosten
Voor de behandeling van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is vermeld in een begeleidende brief.
Voor betaling van het legesbedrag wordt u binnenkort separaat een aanslagbiljet toegezonden.