

ARCHIEFEXEMPLAAR

Stichting Puerto del Fotoro

T.a.v. [REDACTED]

Telefoon: 14023

Fax: 023-5713724

E-mail: info@zandvoort.nl

Internet: www.zandvoort.nl

Postadres: Postbus 2

2040 AA Zandvoort

Bezoekadres: Swaluëstraat 2

2042 KB Zandvoort

Bankrekening: NL64 BNGH 0285010034

Kamer van Koophandel: Nr. 34363858

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: 2015/09/001833

Zaaknummer: Z2015-003213

Informatie: [REDACTED]

Bijlagen:

Onderwerp: besluit omgevingsvergunning

Datum: 1 oktober 2015

Geachte [REDACTED]

U heeft op 6 juli 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een keldergarage. De aanvraag betreft Kostverlorenstraat [REDACTED] te Zandvoort. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-VV-108. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u erop attent dat u pas met de werkzaamheden mag beginnen als de omgevingsvergunning in werking is getreden.

Burgerlijk wetboek.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Nadere mededelingen.

De vergunning is voorwaardelijk. Dat wil zeggen dat u eerst aan de voorwaarden, die in de vergunning staan, moet voldoen om van de vergunning gebruik te kunnen maken.

Het is belangrijk dat u ons meedeelt wanneer u met de werkzaamheden begint en wanneer u de werkzaamheden hebt voltooid. Daarvoor gebruikt u bijgaande antwoordkaarten.

Voorts wijzen wij u erop dat u de werkzaamheden behoort uit te voeren in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening van Zandvoort.

Bezwaar en voorlopige voorziening.

De vergunning publiceren wij in de "Zandvoortse Courant". Belanghebbenden, meestal omwonenden, kunnen hiertegen bij ons bezwaar maken. De termijn waarin dit kan begint één dag na de verzenddatum van deze brief. Belanghebbenden kunnen gelijktijdig met het bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter, sector Bestuursrecht indienen. Indien de rechter het verzoek toewijst is de vergunning geschorst en

kunt u er dan nog géén gebruik van maken. Dit kan mogelijk betekenen dat als u al van de vergunning gebruik maakt c.q. met de werkzaamheden bent begonnen, u deze dient te staken.

De Voorzieningenrechter zal ons berichten als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Wij zullen dit bericht dan direct aan u doorgeven.

Start werkzaamheden.

Zoals u hierboven hebt kunnen lezen, kunnen belanghebbenden bezwaar maken en eventueel ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Wij raden u dan ook dringend aan om gedurende de bezwarentermin (6 weken) van de vergunning geen gebruik te maken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zandvoort,
Namens dezen,
Medewerker Vergunningverlening,



Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

OMGEVINGSVERGUNNING

Activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

§ 1 Aanvraag

Ontvangst

Op 6 juli 2015 hebben wij van [REDACTED] [REDACTED], een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen om een project bestaande uit de bovengenoemde activiteiten uit te voeren. De locatie van het project is:

plaatselijk gemerkt: Kostverlorenstraat [REDACTED]

kadastraal bekend: gemeente Zandvoort, sectie: B, nummer. [REDACTED]

Belanghebbende (artikelen 1:2 en 1:3 van de Awb)

Op grond van artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Op grond van artikel 1:3, derde lid, van de Awb wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat [REDACTED] [REDACTED] gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Awb omdat hij eigenaar is.

Ontvankelijkheid (artikel 4:5 van de Awb)

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat de aanvraag volledig was.

Vorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wabo)

Gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo geldt voor deze omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure. De aanvraag hebben wij op 6 juli 2015 ontvangen, zodat wij op dinsdag 29 september 2015 dienen te hebben beslist.

Documenten behorende bij de vergunning

Voor de genoemde activiteiten hebben wij onderstaande documenten ontvangen. Ze maken integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

- formulier 'Aanvraag om omgevingsvergunning' genummerd 1;
- situatietekening genummerd 2;
- ventilatieberekening genummerd 3;
- plantekening genummerd 4;
- constructieve tekening genummerd 5;
- statische berekening genummerd 6.

§ 2 Vorbereidingsprocedure

Publicatie aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wabo op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

§ 3 Verlenging van beslistermijn

Wij hebben de beslistermijn met eenmaal zes weken verlengd op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo.

§ 4 Besluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid van de Wabo besluiten wij omgevingsvergunning te verlenen aan [REDACTED] [REDACTED], wonende Kostverlorenstraat [REDACTED] te Zandvoort, om het project bestaande uit de bouwen en strijdig gebruik gronden met bestemmingsplan zoals genoemd in de aanhef van dit besluit uit te voeren overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte documenten.

§ 5 Inwerkingtreding besluit

Artikel 6.1 lid 1 Wabo

Gelet op artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na de dag waarop de vergunning is bekendgemaakt.

Betaling leges.

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 2.550,00. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Activiteit Bouwen (artikel 2.1 lid 1 a)

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde gewaarmerkte bescheiden.
2. Aan de werkeenheid Handhaving dient vergunninghouder kennis te geven van de volgende zaken en op de volgende tijden:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ten minste twee dagen van te voren door middel van bijgaande portvrije antwoordkaart;
 - b. beëindiging van alle werkzaamheden, op de dag van beëindiging door middel van bijgaande portvrije antwoordkaart.
3. Een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 Bouwbesluit 2012.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Het plan moet voldoen aan de volgende criteria (artikel 2.10 Wabo):

- het geldende bestemmingsplan
- het Bouwbesluit
- de Bouwverordening
- redelijke eisen van welstand

bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. van kracht is.

Het plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor deze activiteit is afgeweken van het bestemmingsplan. Zie voor meer informatie de activiteit strijdig gebruik elders in dit besluit.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan kan voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in dit besluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is voorgelegd wat betreft de activiteit(en) aan onze Commissie voor welstand en monumenten. Zij heeft in haar vergadering van 30 juli 2015 ons geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies zijn wij van oordeel dat het plan voldoet aan artikel 12a van de Woningwet.

Conclusie

Gelet op uitkomst van bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te weigeren.

Activiteit Strijdig gebruik/ bouwwerken ontheffingen (Artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de ontheffing is verleend voor de gevraagde activiteit overeenkomstig de bijgevoegde, gewaarmerkte bescheiden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. 2003 van kracht is.

Het plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan omdat het voornemen in strijd is met:

2. Artikel 4 lid 10 sub b en c van de planvoorschriften, aanbouwen maximaal 35% van erf en maximaal 50m². Gezien de grootte van het erf is de 50 m² maatgevend. In het erf bevinden zich geen andere aan/uit/bijgebouwen. In erf wordt ca. 32 m² gebouwd, hetgeen kleiner is dan 50 m². Echter volgens lid c moet bebouwing in Tuin of onbebouwd erf ook worden meegerekend. Dan bedraagt de oppervlakte ca. 104 m², waarmee de toegestane 50m² ruimschoots wordt overschreden.
3. Artikel 13 lid 1 sub b van de planvoorschriften, onoverdekt parkeren is alleen toegestaan achter de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan. De garage bevindt zich gedeeltelijk voor de voorgevel.
4. Artikel 13 lid 1 sub b van de planvoorschriften, toegestaan zijn erkers, serres en andere ondergeschikte bouwdelen mits in directe aansluiting op gevel van hoofdgebouw, niet meer dan 1,5 meter uitstekend en maximaal 5m². Er is geen sprake van een ondergeschikt bouwdeel, de garage steekt meer dan 2,8 meter uit. De oppervlakte bedraagt ca. 72 m².

Vorbereidingsbesluit

Op 23 juni 2015 is voor het plangebied het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. 2015 vastgesteld. Dit houdt in, dat het bevoegd gezag de beslissing aanhoudt, indien er geen grond is de vergunning te weigeren.

Op grond van artikel 3.3, lid 3 van de Wabo wordt de aanhoudingsplicht doorbroken omdat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Afwijking van regels bestemmingsplan

Het is mogelijk om met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. 2003, omdat het een project betreft zoals genoemd in bijlage II, artikel 4 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht.

Planologische motivering

De garage is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd op het erf (ca. 32 m²). De garage is tevens gedeeltelijk gesitueerd op de grond met bestemming "Tuin of onbebouwd erf" (ca. 72m²).

De aanvraag is in strijd met artikel 4 lid 3 sub j juncto l van het bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o." welke bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf mag bedragen met een maximum van 50² en hierop dient de bebouwing van de oppervlakte van bebouwing binnen de bestemming "Tuin of onbebouwd erf" in mindering te worden gebracht. Het oppervlak komt dan op 104 m² (72+32).

Tevens is de aanvraag in strijd met artikel 9 lid 2 van bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o." waaruit blijkt dat een garage met een dergelijk oppervlakte (72 m²) niet toegestaan is.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn niet gegeven. De te realiseren garage is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1 bijlage II Bor. Bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom vallen onder de kruimelregeling van artikel 4 lid 1 sub a bijlage II Bor juncto artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo.

Stedenbouwkundige motivering

De bestaande situatie bestaat uit een woning dat deels op het maaiveld ligt en deels op een verhoogd 'maaiveld'. Het terras van de woning is op een verhoogd 'maaiveld' gelegen. Behalve vanuit de woonkamer is dit terras aan de voorzijde van de woning bereikbaar vanaf het maaiveld via een trap. Het hoogteverschil van het terras en het maaiveld wordt door een gemetselde keerwand opgevangen. De bestaande bebouwing aan de noordzijde wordt gesloopt.

De garage wordt gerealiseerd onder het bestaande terras van de woning en deels onder de woning. De entree en de gevel van de nieuwe garage is ter plaatse van de keerwand gesitueerd. De trap naar het terras komt te vervallen. Het bestaande bijgebouw aan de noordzijde wordt gesloopt.

De overschrijding van de maximaal toelaatbare oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen in de tuin en op het erf wordt flink overschreden, maar de wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm zal, behalve het verdwijnen van de trap, slechts bestaan uit een andere materialiseren van de keerwand. Voor de omgeving, de aangrenzende percelen, zal de realisatie van de garage ten aanzien van bezonning, bezonning e.d. niets veranderen. Om de hoeveelheid bebouwing in de tuin en op het erf te beperken, is het wel van belang dat het bestaande bijgebouw aan de noordzijde daadwerkelijk wordt gesloopt.

Conclusie

Gelet op uitkomst van bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig van gebruik/ bouwwerken te weigeren.

Zandvoort,

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zandvoort,
Namens dezen,
het hoofd van de afdeling Ontwikkeling & Beheer



Bezwaarmogelijkheden (reguliere procedure 3.7 Wabo)*

Tegen dit besluit staat bezwaar open. Heeft u opmerkingen, vragen of wilt u meer informatie over dit besluit, bel dan met de bij de contactgegevens genoemde persoon (rechtsboven dit besluit). Vindt u dat het besluit onjuist is, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift indienen ter attentie van het bestuursorgaan van Zandvoort dat het besluit heeft genomen, Postbus 2, 2040 AA Zandvoort.

Wij maken u erop attent dat ook een derde-belanghebbende een bezwaarschrift kan indienen.

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: uw naam en adres; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van uw bezwaar. Wanneer u zich door een derde laat vertegenwoordigen, verzoeken wij u tevens te vermelden de naam, het volledige adres en het telefoonnummer van deze persoon.

Burgers van de gemeente Zandvoort kunnen bij het in het besluit genoemde bestuursorgaan ook digitaal een bezwaarschrift indienen, via het Digitaal loket Zandvoort op de website van de gemeente Zandvoort. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift. Voor het indienen van het verzoek wordt een griffierecht geheven.

U kunt met een DigiD een verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

Wij wijzen vergunninghouder op hoofdstuk 4 van de bouwverordening Zandvoort, die de vergunninghouder een aantal verplichtingen oplegt die in acht behoren genomen te worden tijdens de bouw. Wij noemen in het kort de volgende voorschriften die in dit geval van belang zijn.

1. De omgevingsvergunning (met bouwtekeningen) behoort op het bouwwerk aanwezig te zijn en men dient deze op verzoek van een gemeentelijke toezichthouder te kunnen tonen.
5. Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
6. Afkomende materialen en sloopafval moeten op een doeltreffende wijze worden verzameld en afgevoerd. Rondom en nabij het bouwwerk moet het "zwerfvuil" dagelijks worden verwijderd. Volle containers dienen zo spoedig mogelijk van het bouwterrein te worden verwijderd.
7. Als er ontgraven moet worden voor de fundering of anderszins, moet de aanzet van de ontgraving op een afstand van tenminste 75 cm van het gemeenteriool zijn om schade aan het gemeenteriool te voorkomen.
8. Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u krijgen bij de afdeling Veiligheid Vergunningverlening – Handhaving, bereikbaar op telefoonnummer 023-5740100. Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd.
9. Als er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden onderzocht conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of hetgeen gesteld is in het grondstromenbeleid Milieudienst IJmond. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling bodem van de Milieudienst IJmond, telefoonnummer: 0251-263 863.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen