

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer	Documentnummer	Ontvangstdatum	Documentdatum
Z2023-0357	D2024-00003405	20 december 2023	4 juli 2024

Aanvraag

Omschrijving project realiseren van een woonhuis met atelierruimte
Locatie project Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken

Burgemeester en wethouders besluiten

Af te wijken van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo, met toepassing van artikel 37, onder a, van het bestemmingsplan 'Marken 2013', af te wijken van artikel 8.2.1, onder b, van hetzelfde bestemmingsplan;

Omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het project realiseren van een woonhuis met atelierruimte op Kruisbaakweg 6, 1156DH Marken dat bestaat uit de volgende activiteit(en):

- het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 1, sub e, van de Wabo;
- het bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo;

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

Wanneer treedt de vergunning in werking ?

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de bekendmaking zoals bedoeld in artikel 6.1, lid 1, van de Wabo. De omgevingsvergunning is op dat moment nog niet onherroepelijk, omdat een bezwaartermijn van 6 weken geldt voor u en andere belanghebbenden. Totdat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is, bouwt u op eigen risico.

Het bevoegd gezag heeft op basis van het bij de aanvraag ingediende oriënterend bodemonderzoek het vermoeden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Onverminderd bovenstaande (artikel 6.1 van de Wabo) treedt deze omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 6.2c van de Wabo, daarom eveneens niet eerder in werking dan nadat:

- Op grond van artikel 29, lid 1, in samenhang met artikel 37, lid 1, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- Op grond van artikel 39, lid 2, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- Een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, lid 3, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Procedure

Het besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.7 van de Wabo.

Bijgevoegde documenten

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

- 3D beelden van de nieuwe situatie - 01, met stempeldatum ontvangst *30 april 2024*
- 3D beelden van de nieuwe situatie - 02, met stempeldatum ontvangst *30 april 2024*
- rapportage archeologie, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage bemalingsadvies, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage BENG - geregistreerd, met stempeldatum ontvangst *13 februari 2024*
- rapportage BENG - uitgangspunten, met stempeldatum ontvangst *6 februari 2024*
- rapportage bodemonderzoek, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage bodemonderzoek illegale stort, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage bouwbesluit, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- rapportage bouwbesluit met MPG, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage constructieve uitgangspunten, met stempeldatum ontvangst *6 februari 2024*
- rapportage energieconcept, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage kleuren en materialen, met stempeldatum ontvangst *26 maart 2024*
- rapportage omgevingsgeluid, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage quickscan ecologie, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage quickscan ecologie - onderzoek naar marters en ringslang, met stempeldatum ontvangst *20 december 2023*
- rapportage stikstofdepositie, met stempeldatum ontvangst *6 februari 2024*
- tekening bestaand gevels, met stempeldatum ontvangst *12 februari 2024*
- tekening bestaand gevels en plattegrond, met stempeldatum ontvangst *14 februari 2024*
- tekening bestaand plattegrond en doorsnede, met stempeldatum ontvangst *12 februari 2024*
- tekening bestaand situatie, met stempeldatum ontvangst *12 februari 2024*
- tekening details, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening nieuw constructie, met stempeldatum ontvangst *6 februari 2024*
- tekening nieuw dakaanzicht, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening nieuw details, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening nieuw dwarsprofiel met straat, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening nieuw gevels en dwarsdoorsnede, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening nieuw plattegronden, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening nieuw situatie, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*
- tekening situatie nieuw fragment, met stempeldatum ontvangst *18 juni 2024*

Voordat gebruik kan worden gemaakt van deze omgevingsvergunning

- moet gelet op de bodemgesteldheid een melding/aanvraag milieubelastende activiteit worden ingediend;
- moet een ontheffing soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd bij Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De provincie is bevoegd gezag voor deze ontheffing. De aanvraag moet vergezeld gaan van een Plan van Aanpak met mitigerende en compenserende maatregelen;
- moet met betrekking tot de in-/uitrit een vergunning worden aangevraagd, dan wel moet een melding worden ingediend bij het Hoogheemraadschap (HHNK). Deze procedure start u via het omgevingsloket;
- moet bij het Hoogheemraadschap (HHNK) worden nagaan of u voor het aanbrengen van verhardingen een vergunning moet aanvraag, dan wel dat u een meldingsplicht heeft;
- voordat een aanvang mag worden gemaakt met de sloop van de bestaande bebouwing, moet voor deze werkzaamheden een sloopmelding worden ingediend; samen met de sloopmelding moet een asbestonderzoeksrapport worden aangeleverd;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

- Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk. De wijze van berekenen moet in overeenstemming zijn met de nu geldende normenreeks. Er mag niet eerder met de betreffende werkzaamheden worden begonnen, dan nadat bouw- en woningtoezicht heeft ingestemd met de constructieve gegevens.
- Een berekening van de toelaatbare funderingspaalbelasting. De berekening moet gemaakt zijn aan de hand van, eveneens in te dienen, ter plaatse gemaakte sonderingen.
- Een bouw- en sloopveiligheidsplan, dat ingaat op de onderwerpen genoemd in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012, waaruit moet blijken op welke wijze de veiligheid in de omgeving, als bedoeld in artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012, wordt gewaarborgd.

Overwegingen

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 realiseren van een woonhuis met atelierruimte;
- dat voor de realisering van het project de volgende activiteit is aangevraagd:
 - het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 1, sub e, van de Wabo;
 - het bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo;
- dat de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning op 28 december 2023 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;

Bestemmingsplan

- dat het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' geen onderwerpen bevat die voor deze aanvraag omgevingsvergunning aan de orde zijn;
- dat de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Marken 2013', omdat het bestemmingsplan onvoldoende bebouwingsmogelijkheden biedt;

Welstand

- dat de aanvraag voor een welstandelijke toets (voor een derde behandeling) op 19 februari 2024 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 en dat daarbij door de welstandscommissie is aangegeven dat zij de uiteindelijk te gebruiken materialen en kleuren nog ter beoordeling aangeleverd wenst te krijgen;

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, lid 1, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Marken 2013' en het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' van toepassing is;
- dat de aanvraag voor de activiteit 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' niet in overeenstemming is met artikel 21 van het bestemmingsplan 'Marken 2013', waarin de betreffende gronden de volgende bestemmingen hebben:
 - enkelbestemming 'Gemengd';
 - dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
 - dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig';
- 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, omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 37, onder a van het bestemmingsplan 'Marken 2013' afgeweken kan worden van artikel 8.2.1, onder b van hetzelfde bestemmingsplan;
- dat het bouwplan aan de voorwaarde opgenomen in artikel 37, onder a van het bestemmingsplan voldoet, omdat:
 - het bouwplan binnen het bouwvlak gerealiseerd wordt;
 - het bouwvlak onderverdeeld is in twee vakken, waarbij in het linker vlak (vanaf de openbare weg gezien) een maximaal toegestane bouwhoogte van 7,5 meter geldt en een maximaal toegestane goothoogte van 5 meter en voor het rechter bouwvlak geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 6,5 meter en een goothoogte van 3 meter;
 - ter plaatse waar een maximaal toegestane bouwhoogte van 7,5 meter geldt gaat het bouwplan uit van een bouwhoogte van 7,872 meter;
 - het vorenstaande een overschrijding oplevert van 0,372 meter;
 - de projectlocatie solitair gelegen is langs de Kruisbaakweg in het buitengebied van Marken;
 - gelet op situering van het gebouw en de geringe hoogteoverschrijding er geen sprake is van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht;
 - gelet op situering evenmin sprake is van aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- voldoende beoordeeld is dat er geen redenen zijn de gevraagde afwijking af te wijzen;
- gelet op bovenstaande, beoordeeld is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 1, sub e, van de Wabo

- dat de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen, vergunningplichtig is op grond van artikel 2.2, lid 1, sub e, van de Wabo;

- dat aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de criteria opgenomen in de van toepassing zijnde regels;

Archeologie

- dat op grond van artikel 41 Monumentenwet 1998 voor de uitvoering van de werkzaamheden een archeologisch rapport is vereist;
- dat het vereiste archeologische rapport (bureauonderzoek) op 22 december 2023 bij de aanvraag is ingediend;
- dat uit het ingediende archeologisch rapport, dat ten behoeve van het perceel Kruisbaakweg 6 in Marken is opgesteld, blijkt dat de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld;
- dat is besloten het selectieadvies van Archeologenbureau Argo over te nemen en aan deze omgevingsvergunning geen voorwaarden te verbinden met het oog op het belang van de archeologische monumentenzorg;

Conclusie

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. ALGEMEEN

- 1.1. De aansluitconstructie op de hoofdriolering moet in overleg met en ter goedkeuring van Team beheer van onze gemeente worden gerealiseerd. Hiervoor kunt u contact opnemen met Django Bond (telefoonnummer 0299-658585)

2. MATERIALEN EN KLEUREN

- 2.1. Van de toe te passen metselsteen en van eventuele andere gevelbekledingsmaterialen moeten, uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden, ter goedkeuring monsters aan bouw- en woningtoezicht afgegeven worden.
- 2.2. Van de toe te passen dakbedekking moet, uiterlijk vier weken voor de aanvang van de werkzaamheden, ter goedkeuring een monster aan bouw- en woningtoezicht afgegeven worden.
- 2.3. De kleuren van het schilderwerk moeten worden uitgevoerd in overleg met en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

3. BLUSWATERVOORZIENING

- 3.1. Binnen 40 meter van de brandweeringang moet een primaire bluswatervoorziening aanwezig zijn, conform de handreiking 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. De bluswatervoorziening moet een capaciteit hebben van tenminste 60 m³/uur. De voorziening moet worden gerealiseerd in overleg met en ter goedkeuring van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

Rechtstreeks geldende voorschriften

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. ALGEMEEN

- 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 twee dagen vóór aanvang van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld van het tijdstip van aanvang. Hiervoor neemt u contact op met onze toezichthouder de heer J. van der Meule (0299) 658 513, jack.vd.meule@waterland.nl), bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 12:30 uur.
- 1.3. Het uitzetten moet worden gecontroleerd en akkoord bevonden zijn door Bouw- en Woningtoezicht.
- 1.4. Bouw- en Woningtoezicht moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van het starten van de heiwerkzaamheden, het slaan van proefpalen daaronder begrepen.
- 1.5. Bouw- en Woningtoezicht moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van het storten van betonconstructies.
- 1.6. De bouwer is verantwoordelijk voor een goed beheer en onderhoud van het bouwterrein.
- 1.7. 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.
- 1.8. Voor wat betreft archeologie heeft de bouwer, op grond van de artikel 5.10 Erfgoedwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van werkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij afdeling VROM van onze gemeente. Hiervoor kunt u met de heer E.P. Everaardt (doorkiesnummer 0299-658515) contact opnemen. In gezamenlijk overleg met de bouwer wordt in dat geval bekeken of documentatie en/of berging van de vondsten moet plaatsvinden.
- 1.9. De zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoedt of er aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient te worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan in het bouwproces adviseren om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). Het is de verantwoordelijkheid van vergunninghouder om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.
- 1.10. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels (circa 15 maart – 1 augustus) uitgevoerd te worden. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgevel is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Tijdens de werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en dienen er maatregelen te worden genomen om het doden van dieren te voorkomen.

Kostenoverzicht

Projectkosten € 2.500.000,00

<i>artikelnummer</i>	<i>omschrijving</i>	<i>grondslag</i>	<i>bedrag</i>
2.3.1.1	Bouwactiviteit	€ 2.500.000,00	€ 62.500,00
2.3.1.2.1.1	Welstandstoets vast bedrag		€ 62,75
2.3.1.2.1.2	Welstandstoets percentage	€ 2.500.000,00	€ 3.444,80
2.3.1.2.2	Extra beoordeling welstand		€ 701,51
2.3.1.2.2	Extra beoordeling welstand		€ 701,51
2.3.3.1	Binnenplanse afwijking		€ 6.250,00
2.3.9	Uitweg / Inrit		€ 238,70
2.3.16.1	Beoordeling bodemrapport		€ 338,35
2.3.16.2	Beoordeling archeologisch bodemrapport		€ 338,35
2.4.1	Restitutie leges vooroverleg		€ -238,70
			€ 74.337,27

Heeft u bezwaar?

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit. Het adres is:

Burgemeester van Waterland, Postbus 1000, 1140 BA MONNICKENDAM.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Schrijf in uw bezwaarschrift ten minste:

- uw naam, adres en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar tegen maakt
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Wilt u een voorlopige voorziening treffen of de beschikking schorsen? Dit kunt u vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Het adres is:

Rechtbank Noord-Holland
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Na ontvangst van het verzoekschrift geeft de rechtbank informatie over de heffing van griffierecht.

Digitaal een bezwaarschrift indienen? Dit kan met een DigiD inlogcode.

Bij een bezwaarschrift via www.waterland.nl/bezwaar

Bij een voorlopige voorziening via <https://loket.rechtspraak.nl/Burgers>

BAG informatie

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 open	Kruisbaakweg
Huisnummer	6
Huisletter	n.v.t.
Postcode	1156DH
Woonplaats	Marken

Omgevingsvergunning

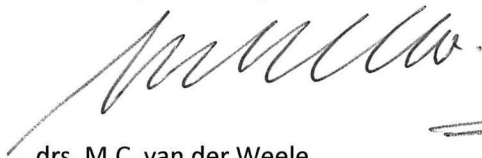
Omschrijving	realiseren van een woonhuis met atelierruimte
Documentnummer	D2024-00003405

Specifiek

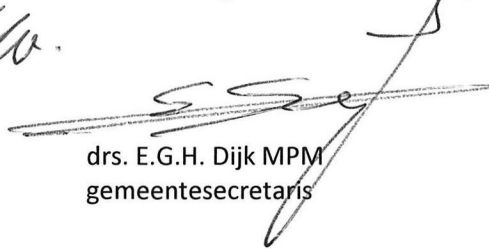
Identificatie code	0852100000007042
Oppervlakte verblijfsobject GBO	254 m2
Gebruiksdoelen verblijfsobject	Woonfunctie
Oorspronkelijk bouwjaar pand	nader te bepalen

Monnickendam, 4 juli 2024

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland,



drs. M.C. van der Weele
burgemeester



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris