

adrie@fa-zand.nl

De heer A.C. Hoogstraten
Lage Pad 3b
1778 KB WESTERLAND

Onderwerp Omgevingsvergunning Z-205723

Pagina
1/8

Verzenddatum
20 september 2018

Ons kenmerk
Z-205723

Uw kenmerk

Uw brief van

Contact
Erik Menzl

T 088 321 5822

Geachte heer Hoogstraten,

Op 22 juni 2018 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning met uitrit op het perceel Zandburen 32 a, 1777 CS in Hippolytushoef. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-205723.

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Dit ontwerpbesluit heeft betrekking op de activiteiten:

1. *bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo);*
2. *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo).*

Dit ontwerpbesluit betreft dus nog niet het definitieve besluit dan wel de definitieve omgevingsvergunning.

Vorbereidingsprocedure

Op dit besluit wordt de coördinatierегeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toegepast. De regeling ziet in deze op alle besluiten die samenhangen met de Wro en de Wabo. Dit betekent dat dit ontwerpbesluit tezamen met het ontwerpbestemmingsplan "Zandburen 32 en 32a - Hippolytushoef" wordt voorbereid. Op basis van artikel 3.31 lid 3 Wro is daarbij de uitgebreide procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd.

Onderdeel van de procedure is dat alle aanverwante ontwerpbesluiten en stukken gelijktijdig voor zes weken ter inzage worden gelegd. Er kunnen dan door iedereen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van die

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.
Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.

periode en behandeling van eventuele zienswijzen zal definitief worden besloten en staat nog één beroepsmogelijkheid open tegen de besluiten bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In principe staat het beroep dan alleen nog open voor diegenen, die ook tijdig een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten hebben ingediend.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

1. Activiteit Bouwen

Voor de activiteit *bouwen* moet het plan volgens artikel 2.10 van de Wabo voldoen aan de volgende criteria:

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

Bestemmingsplan

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan “Hippolytushoef 2013” en ook niet aan het ontwerpbestemmingsplan “Zandburen 32 en 32a - Hippolytushoef” dat gelijktijdig met dit ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Wij zijn echter bereid om hiervan ontheffing te verlenen. Onder Planologisch strijdig gebruik wordt dit verder uitgewerkt.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, als wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit besluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de commissie MOOI Noord-Holland. De commissie heeft op 14 september 2018 geadviseerd dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand mits het plan wordt uitgevoerd met matte keramische pannen. De aanvrager heeft dit bevestigd per email op 14 september 2018. Op grond van dit advies voldoet het plan aan artikel 12a van de Woningwet.

2. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan “Zandburen 32 en 32a - Hippolytushoef” de bestemmingen “Wonen” en “Tuin” heeft. Het plan, oprichten van een woning, is in strijd met de volgende punten, artikel 4.2 lid c sub 1 en artikel 4.2 lid c sub 6. Dit de situering van het bijbehorende bouwwerk voor de voorgevel en bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk.

Afwijken van het bestemmingsplan

Omdat de bouw in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan, moet de aanvraag tot het verlenen van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo ook worden gezien als een verzoek om af te wijken van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontheffingsmogelijkheden

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo (binnenplanse ontheffing) kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het ontwerpbestemmingsplan voor.

1. Het toelaten van een de situering van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel (artikel 4.4 lid a sub II);
2. een hogere bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken (artikel 4.4 lid a sub III)

Motivatie

Wij zijn van mening dat in dit geval van het ontwerpbestemmingsplan kan worden afgeweken. De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

De situering van het bijbehorende bouwwerk voor de voorgevel en verhoging van de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk heeft geen onevenredig negatieve gevolgen op:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat en bebouwingsbeeld
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid
- de woonsituatie

Aan de situering van het bijbehorende bouwwerk voor de voorgevel kan medewerking worden verleend omdat er sprake is van de realisatie van een Wieringerboerderij. Dit zijn karakteristieke bouwwerken op Wieringen en deze hebben een voorhuis wat aan de boerderij vast zit. Afhankelijk van de situering van de boerderij kan dit ook voor de voorgevel zijn. Dit stuit in dit geval niet op ruimtelijke bezwaren. Te meer het bijbehorende bouwwerk binnen het bouwvlak is gesitueerd.

De belangrijkste overweging die voor verhoging van de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk ten grondslag ligt is dat het bijbehorende bouwwerken is gesitueerd binnen het bouwvlak waarin ook een hoofdgebouw kan worden opgericht die dezelfde effecten met zich meebrengt. Een hoofdgebouw kan bovendien dichtbij de naastgelegen woningen worden gesitueerd dan in voorliggend bouwplan het geval is. Voor wat betreft het hoofdgebouw is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

Uit bovenstaande blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn wij van plan af te wijken van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Nu het aannemelijk is dat het plan voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan, Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand kan de omgevingsvergunning voor deze onderdelen worden verleend.

Voorwaarden

1. Wij verlenen de vergunning voor de activiteit *bouwen* overeenkomstig het bouwplan en de bouwtekening(en) + bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De voorwaarden genoemd in de bijlage 'Voorschriften (ver)bouwen' zijn van toepassing.
3. Constructieve gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw worden aangeleverd en voor aanvang zijn goedgekeurd.

Leges

Volgens de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u na de definitieve vergunningverlening een nota. Bij deze nota wordt vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt op 20 september 2018 bekendgemaakt in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officiëlebekendmakingen.nl. Vanaf ligt het ontwerp van de beschikking gedurende zes weken ter inzage en is iedereen in de gelegenheid om zienswijzen in te brengen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit kunnen binnen zes weken na ter inzage legging zienswijzen naar voren worden gebracht. U kunt deze richten aan:

College van burgemeester en wethouders van Hollands Kroon
Postbus 8
1760 AA Anna Paulowna

Uw zienswijze dient het volgende te bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welke beschikking het gaat (het beste kunt u een kopie van deze brief bijsluiten);
- de redenen waarom u het er niet mee eens bent;
- uw handtekening.

Beroep

Gedurende een termijn van zes weken na bekendmaking van het definitieve besluit kunnen belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op de ontwerp omgevingsvergunning, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 20019 2500 EA Den Haag.

Ook kan degene die beroep heeft ingesteld en er een spoedeisende belang bij heeft dat het besluit niet in werking treedt een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Raad van State.

Voor het in behandeling nemen van zowel beroep als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

In werking treding vergunning

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van beroep is verstreken, of indien er bij het instellen van eventueel beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, nadat de rechtbank daar een beslissing op heeft genomen. U kunt in de tussentijd nog geen gebruik maken van de vergunning.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Erik Menzl
Medewerker team Vergunningen

c.c. Commandeur Bouwontwikkeling, Oosterkwelweg 3 1771 MH Wieringerwerf
(info@commandeurbouwontwikkeling.nl).

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 22 juni 2018;
- 002 tek blad nr 01 - 14092018;
- 003 tek blad nr 02 – 13072018;
- 004 2018-40-VE-EPC-MPG;
- 005 Bodemrapport_1;
- 006 huisnummerbesluit Zandburen 32a Hippolytushoef.

Bijlage(n)

- voorwaarden rioolaansluiting;
- algemene voorwaarden uitwegen binnen de bebouwde kom.

Ontwerpbesluit

VOORWAARDEN RIOOLAANSLUITING GEMEENTE HOLLANDS KROON

Een aansluiting op het hoofdriool mag u niet zelf maken. U moet de aansluiting aanvragen. U dient met de volgende zaken rekening te houden:

- De rioolaansluiting moet worden gemaakt door een aannemer die bekend is in de gemeente, bijvoorbeeld VEG (Vermaire) te Breezand, VTG Riooltechniek te Slootdorp, Snippe Rioolservice te Winkel, Borst Bestratingen te Wieringerwaard of Ten Brinke Bestratingen te Hippolytushoef.
- Voor persleiding/pompput dient Facta te Uitgeest benaderd te worden.
- U betaalt zelf de kosten van de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel. De gemeente neemt vervolgens de aansluiting in beheer. De prijs is afhankelijk van de situatie. Van de aannemer krijgt u een offerte die door de gemeente getoetst en goedgekeurd moet worden.
- Als er door asfalt dient te worden gegaan dan zullen wij de herstelkosten vooraf in rekening brengen.
- Rioleringsdient ten alle tijde gescheiden te worden! Afvoer HWA (hemelwater) naar nabijgelegen sloot in overleg.
- Bij aanvang van de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met de gemeente.
- Er dient ten alle tijde een revisie gemaakt te worden van de aansluiting.
- De doorvoer van de riolerings door de gevel heen heet "uitlegger". Voor de rioolaansluiting moeten de uitleggers (DWA en HWA) aan de volgende eisen voldoen:
 1. *De uitleggers zijn star aangeboden. Dat wil zeggen zonder flexibele slang die de grondzettingen kan opvangen.*
 2. *De uitleggers hebben een minimale diameter van 125 mm (of in overleg groter) en dienen 30 tot 50 centimeter voorbij de erfgrans aangeboden te worden.*
 3. *De onderkant van de uitbrengers dienen minimaal 80 centimeter onder kruin weg te liggen.*
 4. *De leiding DWA moet in kleur roodbruin RAL 8023 Klasse SN8 en de leiding HWA in kleur grijs RAL 7037 Klasse SN8.*
 5. *Bij een gemengd rioolstelsel van de gemeente dienen de leidingen binnen een halve meter v an de erfgrans aan elkaar gekoppeld te worden middels een erfscheidingsput. Deze erfscheidingsput wordt van de eigenaar. Voorkeur heeft de PK315 van Wavin.*
 6. *Bij een gescheiden rioolstelsel van de gemeente dienen 2 erfscheidingsputten geplaatst te worden binnen een halve meter voor de erfgrans. De DWA put dient te worden voorzien van een rood/bruin deksel.*
 7. *De uitleggers(s) is/zijn zichtbaar aanwezig 30 tot 50 cm voorbij de erfgrans.*

Algemene voorwaarden uitwegen/uitrit gemeente Hollands Kroon binnen de bebouwde kom

- De uitrit dient door een erkend stratenmakers bedrijf aangelegd te worden, u bent vrij in de keuze van dit bedrijf.
- De vormgeving van de uitrit is conform het overige straatbeeld.
- De breedte van de uitrit is maximaal de breedte van de uitrit op uw eigen terrein.
- Bij het doorsnijden van een voetpad dienen de bestaande 30 x 30 x 4 cm tegels over de gehele breedte van de uitrit vervangen te worden voor 30 x 30 tegels met een dikte van 6 centimeter
- De verharding van een uitrit moet zo worden aangelegd dat de afwatering van de weg niet wordt belemmerd.
- Bij aansluiting van een uitrit op asfaltverharding dient de rand van de asfaltverharding recht te worden gezaagd zodat een rechte aansluiting ontstaat tussen het asfalt en de uitritverharding.
- Bij het doorsnijden van gemeentelijk groen dient de verhardingsconstructie, voor zover aangelegd op gemeentegrond, als volgt te worden opgebouwd:
 - 0,25 m zand
 - 0,05m straatzand
 - betonstraatstenen (keiformaat, kleur zie omliggende uitritten, dikte 0,08m)
- In geval van een verharding van betonstraatstenen dient een kantopsluiting van betonnen opsluitbanden te worden toegepast. Bij toekomstig gebruik door personenauto's opsluitbanden van het formaat 0,10x0,20x1,00m.
- Indien binnen 2 jaar verzakkingen in de door de melder aangelegde uitrit optreden, dan is de melder van de uitrit verplicht de verzakking te herstellen. Indien de melder dit nalaat zal de gemeente, op kosten van de melder, de verzakking herstellen.
- Aanleg, beheer en onderhoud binnen 2 jaar na aanleg van de uitrit komen geheel voor rekening van de melder.
- De melding vrijwaart u niet voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitrit.
- Indien er sprake is van plaatsing of verplaatsing van een boom, kolk of lichtmast dient er contact te worden opgenomen met de gemeente Hollands Kroon via 088-3215000, of via het contactformulier op onze website. De kosten voor plaatsing of verplaatsing zijn voor de aanvrager.
- De toestemming van uw uitrit ligt na het ontvangen van deze brief 6 weken ter inzage. In deze periode is het mogelijk om bezwaar te maken op deze toestemming. U mag in deze periode uw uitrit al uitvoeren, maar dit is wel op eigen risico.
- Uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient u de afdeling Openbare Ruimte hiervan schriftelijk of telefonisch in kennis te stellen via telefoonnummer 088-3215000 of via het contactformulier op onze website.