

Verzenddatum
23 maart 2022

Ons kenmerk
Z-312027

Uw kenmerk

Uw brief van

onderwerp

Omgevingsvergunning voor het (ver-) bouwen van 10 appartementen

Perceel: Heerenweg 144 in Barsingerhorn

Pagina

1/8

Contact

Geachte

Op 26 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver-)bouwen van 10 appartementen op het perceel Heerenweg 144, 1768 BH in Barsingerhorn. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-312027.

Ontwerpbesluit

Wij willen de omgevingsvergunning verlenen. Dit ontwerpbesluit heeft betrekking op de activiteiten:

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

De vergunning zal worden verleend voor onbepaalde tijd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften vindt u verderop in de beschikking.

De aan dit ontwerpbesluit verbonden voorschriften zullen onderdeel uitmaken van de vergunning. Daar waar de voorschriften van deze vergunning afwijken van hetgeen in de bij deze vergunning horende documenten staat vermeld gelden de aan de vergunning verbonden voorschriften.

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

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.

Contact

www.hollandskroon.nl

T 088 – 321 50 00

Social Media

 facebook.com/hollandskroon
 [@hollandskroon](https://twitter.com/hollandskroon)

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

Vorbereidingsprocedure

Gelet op artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning de *uitgebreide* voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat deze ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te brengen.

Op 13 oktober 2021 is de wettelijke beslistermijn onderbroken in verband met onvolledigheid van de aanvraag. De aanvullingen hebben wij op 19 november 2021 ontvangen.

Overwegingen

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

1. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat in het bestemmingsplan "Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen (kernen)" de bestemming "woongebied", "beschermd dorpsgezicht Barsingerhorn" en "Horeca" heeft. Het (ver-)bouwen van 10 appartementen op deze locatie is in strijd met deze bestemmingen. Het plan voldoet dus niet aan de geldende regels van het bestemmingsplan, omdat hierin is opgenomen dat de binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken dienen te worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik en daarnaast zijn geen nieuwe hoofdgebouwen toegestaan.

Als een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan kan, in deze situatie, de vergunning slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo. Om te kunnen beoordelen of afwijken van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn wij van plan af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit.

2. 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.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Welstand

Het bouwplan ligt in een gebied dat op grond van de gemeentelijke welstandsnota als welstandintensief is aangemerkt. Het plan is daarom voorgelegd aan de commissie MOOI Noord-Holland. De commissie heeft op 22 september 2021 geadviseerd dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Op grond van dit advies voldoet het plan aan artikel 12a van de Woningwet.

Advies commissie:

“Het plan is gewijzigd ten opzichte van de vorige behandeling.

De makelaar aan de achterzijde is verwijderd. Op het voordakvlak van het achterhuis (linkerzijgevel) zijn dakkapellen geplaatst, boven de voordeuren. Detailtekeningen, met materialisering en kleurgebruik zijn bij de plannen gevoegd.

De commissie kan zich goed vinden in de wijzigingen. Het is volgens haar verwachting uitgewerkt. De commissie gaat er van uit dat het materiaal van de erfafscheidingen hetzelfde is als het gevelmateriaal van de bergingen.

De commissie besluit het plan akkoord te bevinden. “

Nu wij van plan zijn af te wijken van het geldende bestemmingsplan en het aannemelijk is dat het plan voor het overige voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand kan ook de omgevingsvergunning voor dit onderdeel, *bouwen*, worden verleend.

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van bovenstaande toetsen en de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is er geen reden om de omgevingsvergunning voor de activiteiten *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* en *Bouwen* te weigeren. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn wij van plan af te wijken van het geldende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te verlenen.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo:

1. Wij verlenen de vergunning voor de activiteiten *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en 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 'Aandachtspunten bij (ver)bouwen' zijn van toepassing.
3. Constructieve gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw worden aangeleverd en voor aanvang van de bouw zijn goedgekeurd.
4. Tekeningen met betrekking tot de riolering moeten uiterlijk vier weken voor aanvang worden aangeleverd bij team Areaalbeheer en voor aanvang van de bouw zijn goedgekeurd.
5. Brandklasse gevels: De aanvrager dient rekening te houden met de brandklasse van de materialen aan de gevels. Deze dienen minimaal te voldoen aan brandklasse B. Dit is nodig om brandoverslag te voorkomen en de vluchtroute van de appartementen vanaf de 1ste verdieping te beschermen. Let op dat dit voor alle toegepaste materialen geldt die worden gebruikt in de gevelconstructie.
6. Details: De aanvrager is verantwoordelijk voor het juist uitvoeren van de brandwerende detaillering en de toegepaste materialen. Hierbij extra aandacht aan de brandwerende aansluitingen met de wanden, tussenvloeren en het dak. Wij adviseren om de brandwerende detailleringen uit te voeren conform het boek van de SBR. Als de aanvrager andere keuzes maakt kan het bevoegd gezag de aanvrager verplichten om aan te laten tonen dat de detaillering voldoet aan eisen betreft de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbbo).
7. Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:
 - Gekoppelde rookmelders conform de NEN 2555.
8. Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:
 - Verklaring dat het gebouw voldoet aan het bouwbesluit (bij de gereedmelding bouwen).
9. Het materiaal van de erfafscheidingen dient hetzelfde te zijn als het gevelmateriaal van de bergingen.
10. De omgevingsvergunning zal worden ingetrokken, indien er binnen 3 jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, b of g gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Voortijdig gebruik maken van de omgevingsvergunning en niet voldoen aan de voorwaarden zorgt voor een strijdig gebruik en zal leiden tot handhavend optreden.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg bij een uitgebreide procedure van toepassing. Gezien het beleid van het rijk in deze is vooroverleg met deze partij niet noodzakelijk.

Wij vragen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie in vooroverleg om een reactie op dit bouwplan.

Verklaring

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 vastgesteld. Het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is op 13 maart 2015 in werking getreden. Op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Deze aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Leges

Volgens de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u bij de definitieve vergunningverlening een legesnota. 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 25 maart 2022 bekendgemaakt in het digitale gemeentebblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officielebekendmakingen.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.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Team Vergunningen

cc.

- Hollands Kroon Architectuur t.a.v.

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 26 augustus 2021;
- ruimtelijke onderbouwing, datum: 22 maart 2022;
- bijlagen ruimtelijke onderbouwing, datum: 27 februari 2022;
- nader bodemonderzoek Heerenweg 144 te Barsingerhorn, datum: 1 februari 2022;
- Rapport WG2022-01-17-HW-BHRN Onderzoek geluidwering gevels, datum: 17 januari 2022;
- BENG en MPG berekening, datum: 21 december 2021;
- Gewijzigde plattegronden en doorsnede, datum: 9 november 2021;
- Situatietekening gewijzigd, datum: 9 november 2021;
- Principedetails, datum: 9 november 2021;
- Principe constructie plattegronden, datum: 9 november 2021;
- Gevels en principe doorsnede gewijzigd, datum: 9 november 2021;
- Gevels en principe doorsnede bestaand, datum: 25 augustus 2021;
- Situatie bestaand, datum: 25 augustus 2021;
- Bouwbesluit toets, datum: 25 augustus 2021;
- Plattegronden bestaand, datum: 25 augustus 2021;
- Planschadeverhaalovereenkomst;
- Huisnummerbesluit;
- aandachtspunten bij (ver)bouwen;
- voorwaarden rioolaansluiting;



Aandachtspunten bij (ver)bouwen

U hebt een vergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u begint met de bouw, willen wij u op enkele aandachtspunten wijzen. In uw omgevingsvergunning staan mogelijk nog meer verplichtingen die voor u van belang zijn. Degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert is verplicht de voorschriften van de omgevingsvergunning na te leven.

Melding start en gereedkomen van de werkzaamheden

De gemeente moet op tijd op de hoogte worden gesteld van de start en het gereedkomen van de werkzaamheden. Dit doet u door daar melding van te maken. Deze verplichting staat in artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012.

De aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee werkdagen voor aanvang melden.

De beëindiging van de werkzaamheden moet u uiterlijk op de dag van de beëindiging melden. Een vergunningplichtig bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen nadat het bouwwerk gereed is gemeld. Dit om te voorkomen dat een onveilige situatie kan ontstaan.

Hoe kunt u de melding doen?

U kunt de genoemde meldingen doen via het online formulier <https://www.hollandskroon.nl/inwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>

Eventueel kan dit ook via telefoonnummer 088-3215000.

Afscheiding bouwterrein

Als er op het bouwterrein gevaar of hinder te verwachten is, moet het terrein worden afgezet. Een doeltreffende afzetting moet het bouwterrein van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein afscheiden. Het verkeer moet hier zo min mogelijk hinder van ondervinden. Ook de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen zoals leidingen mag niet worden belemmerd.

Schade aan wegen en terreinen

Het is mogelijk dat tijdens de bouw wegen en terreinen schade oplopen. Dit moet u bij ons melden via telefoonnummer 088-3215000, team Areaalbeheer.

U bent verantwoordelijk voor de schade en u moet dus ook de rekening betalen. Wij adviseren u voor aanvang van de bouw de huidige onderhouds-situatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen. Zo kan er achteraf geen discussie ontstaan of de schade door de bouw is veroorzaakt.

Blokkeren doorgaande openbare weg

Wanneer u tijdens de bouwwerkzaamheden de openbare weg voor enige tijd volledig blokkeert, is het van belang dat u dit op tijd aan ons door geeft. Wij maken er een melding van naar de hulpdiensten zodat de brandweer en ambulance op de hoogte zijn van deze afzetting. Meldingen kunt u doorgeven via telefoonnummer 088-3215000, team Areaalbeheer.

Een korte afsluiting van 0 tot 8 uur dient 3 werkdagen van te voren gemeld te zijn (op niet drukke doorgaande wegen). Een lange afsluiting + 8 uur, dient minimaal 6 werkdagen van te voren gemeld te zijn (op niet drukke doorgaande wegen). Bij grote (volledige) afsluitingen en op drukke doorgaande wegen en bus routes is maatwerk nodig. Daarom moeten deze minimaal 21 werkdagen van te voren gemeld worden. Dit geeft ons tijd om een publicatie te regelen en anderen partijen in te lichten. Een afsluiting dient te allen tijde volgens de CROW normen uitgevoerd te zijn (publicatie 96A/B). Mocht een afsluiting niet aangemeld zijn dan treedt de buiten gewoon opsporingsambtenaar verbaliserend op.

Brandveiligheid heeft u in eigen hand

Een belangrijk onderdeel bij (ver)bouwen is de brandveiligheid. Het komt vaak voor dat door onwetendheid uw bouwwerk niet meer voldoet aan de minimale eisen van brandveiligheid.

De brandweer heeft een handige app ontwikkeld waar u een beter inzicht krijgt in de mogelijke gevaren. De app is in principe voor woningen maar is ook te gebruiken voor andere bouwwerken.

De app is beschikbaar in de App Store voor Apple-apparaten en in Google Play voor Android. Daarnaast kan de app gedownload worden via de landelijk brandweerwebsite op www.brandweer.nl/woningcheck-app. Heeft u vragen omtrent brandveiligheid?

Mail dan naar brandweerteamnoord@vrnbn.nl

VOORWAARDEN RIOOLAANSLUITING

- 1 Ten minste vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een tekening met het leidingplan van de riolering te worden ingediend via de webpagina www.hollandskroon.nl onder 'aanvragen nieuwe rioolaansluiting'
- 2 Tekeningen van de stand-, inpandige- en verzamelleidingen van het dakwater, terreinwater (ook drainage) en vuilwater dienen ter beoordeling worden ingediend.
- 3 Het hemelwater van dak en terrein is eerste verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om af te voeren en wordt niet zonder meer aangesloten op het openbaar riool. Voor een aansluiting hemelwater geldt dat aangetoond moet worden dat niet op oppervlaktewater kan worden aangesloten en/of aantoonbaar niet in de bodem kan worden geïnfiltreerd.
- 4 De vuilwaterafvoer dient te ontluchten via een standleiding, welke bovendaks uitmondt, zodat geen stankoverlast kan optreden. De diameter van de standleiding dient rechtstandig en in minimaal Ø80mm het dak te verlaten.
- 5 Op ca. 0,50m van de erfscheiding dient een controleput aanwezig te zijn. Deze dient bij problemen door de perceeleigenaar geopend te worden om de locatie van het probleem te bepalen.
- 6 Wij wijzen u erop dat naast de gemeente Hollands Kroon ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor een watervergunning benaderd dient te worden. Dit geldt wanneer er werkzaamheden aan- of langs waterlopen, rioleringaspecten, aanbrengen- en/of wijzigen van lozingspunten en belangen in het kader van de Waterwet aan de orde zijn. Vanuit de Waterwet heeft het waterschap HHNK de zorg over de kwaliteit oppervlaktewater en zijn zij bevoegd gezag.
- 7 Na voltooiing van de bouw moet een revisietekening van de terreinriolering (bij voorkeur 1:100) van de riolering worden ingediend. Dit betreft een tekening van de terreinriolering en de aansluiting op het openbaar riool.
- 8 Er mag pas met grondaanvulling worden begonnen nadat alle terreinriolering is goedgekeurd en ingemeten. De controle van de leidingen wordt gedaan door de aannemer die de aansluiting op het openbaar riool uit zal voeren.