

Verzenddatum
19 juli 2023

Ons kenmerk
Z-305127

Uw kenmerk

Uw brief van

onderwerp

Ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 15 woningen
binnen de bestaande bebouwing

Perceel: Ooievaarsweg 6, Nieuwe Niedorp

Contact

Pagina

1/9

Geachte

Op 16 juni 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 15 woningen (11 studio's en 4 appartementen) op het perceel Ooievaarsweg 6, 1733 NH in Nieuwe Niedorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-305127.

Ontwerpbesluit

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

1. *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, lid 1 onder c van de 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. Op 7 juli 2021 is de wettelijke beslistermijn onderbroken in verband met onvolledigheid van de aanvraag. De aanvullingen hebben wij op 6 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 "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "waarde – archeologie 4" heeft. Het realiseren van 15 woningen op deze locatie is in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan zegt namelijk het volgende:

"het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedragen dan wel het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal;"

Verder is voor de locatie het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Parkeren en Wonen' (vastgesteld 4 oktober 2018) van toepassing. Met dit bestemmingsplan voorziet de gemeente in een parkeerregeling en uniforme omschrijving voor het begrip 'wonen'. Voor het realiseren van 15 woningen zijn afgerond 21 parkeerplaatsen nodig. In het plan staan 21 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet aan de geldende regels m.b.t. parkeren uit dit bestemmingsplan omdat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en wordt daarom niet als strijdig aangemerkt.

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 volgende afwegingskaders liggen hieraan te grondslag:

Spuitzonering

De aanvraag betreft de transformatie van een bestaand kloostergebouw naar appartementen. De locatie heeft te maken met omliggende agrarische gronden. De huidige bestemming van het pand is wonen. Het bouwwerk wordt alleen intern verbouwd. Door de omvang van de huidige woning kan worden beargumenteerd dat er nu sprake kan zijn van bewoning door meer dan 20 personen op grond van de minimale eisen die het bouwbesluit stelt aan woonruimten. Hieruit kan dan worden geconcludeerd dat door het toevoegen van extra woningen geen sprake is van het toevoegen van gevoelige functies.

Aanvullend op bovenstaande zijn er wel een maatregelen getroffen om drift van gewassenbeschermingsmiddelen tegen te gaan. De afstand tussen de agrarische gronden die in gebruik zijn als

grasland en het perceel betreft 15 meter aan de noordzijde. Op deze gronden wordt momenteel een paardenbak aangelegd waardoor het niet aannemelijk is dat gewassenbeschermingsmiddelen zullen worden gebruikt op deze gronden. Er wordt aan de noordzijde van het projectgebied wel een windhaag aangelegd om de eventuele drift te reduceren. Dit wordt ook als een voorschrift opgenomen in deze vergunning. Deze windhaag dient als aanvullende maatregel.

Aan de zuidzijde van het perceel is een bestaande kloostermuur aanwezig. De gronden grenzend aan de projectlocatie zijn ook in gebruik als grasland en al jarenlang niet in gebruik voor verbouw van gewassen. De kloostermuur zal ook in de vergunde situatie blijven bestaan.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ontwikkeling in het projectgebied raakt, gezien de relatief zeer kleine omvang geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Omgevingsverordening NH2020

Volgens de Omgevingsverordening NH2020 zijn de artikelen: 'artikel 6.3. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en 'artikel 6.69 Ruimtelijke kwaliteit' van toepassing.

Artikel 6.3 zegt het volgende: 'Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakt schriftelijke afspraken'. De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant 'Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030'. Dit convenant zorgt voor een evenwicht tussen kwantiteit en kwaliteit in de woningvoorraad. Het aantal woningen van vijftien (15) past binnen de afspraken die binnen de regio gemaakt zijn.

Artikel 6.69 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteitseis bij nieuwe ontwikkelingen. Bij deze aanvraag is er slecht sprake van een functiewijziging. De ruimtelijke kwaliteit blijft hierdoor ongewijzigd.

Gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Hollands Kroon'. Tevens geeft het project invulling aan de Woonvisie door middel van een woningaanbod die past bij de behoefte van de gemeente. Omdat er geen sprake is van meer dan 40 woningen geldt het uitgangspunt van 25% sociale huur niet voor dit plan.

Natuur

Met betrekking tot de ecologie is er geen bezwaar om de beoogde plannen uit te voeren. Gezien de aard en omvang van de beoogde plannen zijn er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten. Ten alle tijden dient rekening gehouden te worden met de Algemene Zorgplicht.

Bodem

De bodemkwaliteit vormt op voorhand geen belemmering voor de geplande ontwikkeling omdat het gebruik van de grond in het verleden en het huidige gebruik van de grond geen aanleiding geeft de grond als een verdachte locatie aan te geven. Bij deze aanvraag is zekerheidshalve een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie luidt dat de gronden geschikt zijn voor de toekomstige functie.

Externe Veiligheid

De planlocatie ligt niet binnen risicocontour van het tankstation en buisleidingen (aardgas). De locatie ligt wel binnen invloedsgebied van de weg N239, echter buiten de 200 meter zone. Hierdoor is geen groepsrisicoberekening noodzakelijk.

Geluid en Luchtkwaliteit

Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Verder zijn er geen belemmeringen van de luchtkwaliteit te verwachten.

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 wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit besluit.

Bouwverordening

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

Op 29 november 2014 trad de Reparatiewet BZK 2014 in werking (Stb. 2014, 458). Hiermee kwam onder meer de wettelijke grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in gemeentelijke bouwverordeningen te vervallen, met een overgangstermijn tot 1 juli 2018. Dit betekent dat daarna stedenbouwkundige bepalingen in bouwverordeningen van rechtswege hun (aanvullende) werking verliezen en dus niet meer als achtervang gelden maar in een bestemmingsplan moeten zijn opgenomen om van toepassing te zijn.

Ambtelijke welstandstoets

Het bouwplan is gelegen binnen het in de Welstandsnota Hollands Kroon aangewezen Welstandsluwe-gebied. Binnen dit gebied geldt een licht preventief welstandstoezicht waarbij voldaan moet worden aan globale welstandsregels. De regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. Het voorliggende bouwplan

vormt geen exces en voldoet aan de globale welstandsregels. Het bouwplan voldoet hiermee aan de Welstandsnota Hollands Kroon en daarmee artikel 12a van de Woningwet.

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 worden verleend.

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 activiteit *bouwen* en *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* 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.
4. Er dient een stoep aangelegd te worden conform de opgemaakte anterieure overeenkomst.
5. Deze ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van Hollands Kroon. Dat betekent dat het vrijkomende huishoudelijke afvalwater moet worden afgevoerd via een rioolgemaal en een leiding onder druk. Omdat de capaciteit in dit stelsel nagenoeg al ingenomen is zal aangetoond moeten worden dat de lozing past binnen het aanwezige rioolstelsel. Voor het aanpassen van het bestaande riool zijn de voorwaarden van toepassing welke worden gesteld in het HIOR van de gemeente Hollands Kroon, e.e.a. volgens de Anterieure overeenkomst welke voor de ontwikkeling is opgesteld. (
6. Hemelwater is niet toegestaan te lozen via de vuilwater riolering. Het vrijkomende hemelwater van dak en terrein zal op andere wijze verwerkt moeten worden. Mogelijk kan worden aangesloten op nabijgelegen oppervlaktewater/sloot of kan worden geïnfiltreerd in de bodem.
7. Aan de noordzijde van het projectgebied komt een windhaag (conform de ruimtelijke onderbouwing pagina: 25). Deze windhaag dient te zijn geplaatst voor ingebruikname van het pand.
8. Er dienen 21 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
9. De omgevingsvergunning zal worden ingetrokken, indien er binnen 2 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.

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 hebben het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier niet om een reactie gevraagd omdat het plan betrekking heeft op bestaande bebouwing. De Provincie hebben wij in vooroverleg om een reactie gevraagd.

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.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt op **21 juli 2023** bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad. Deze publicatie kunt u vinden op www.officielebekendmakingen.nl. Vanaf **21 juli 2023** 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 Omgevingsontwikkeling

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 16 juni 2021;
- ruimtelijke onderbouwing, datum: 4 mei 2023;
- planschadeverhaalsovereenkomst;
- anterieureovereenkomst;
- Spuitzoneonderzoek, datum: 1 augustus 2022;
- Aeries gebruiksfase, datum: 12 september 2021;
- Quicksan natuur, datum: 15 juni 2022;
- Tekening riolering, datum: 10 juni 2022;
- Gewijzigde gevels en doorsneden, datum: 10 juni 2022;
- Gewijzigde plattegronden, datum: 10 juni 2022;
- Situatietekening, datum: 10 juni 2022;
- Daglichtberekeningen, Ingediend op: 24 november 2021;
- Spui berekeningen, Ingediend op: 24 november 2021;
- Ventilatieberekeningen, ingediend op: 24 november 2021;
- Bestaande plattegronden, datum: 22 juni 2023;
- Bestaande gevels en doorsneden, datum: 22 juni 2023;
- Brief informatiebijeenkomst, ingediend op:
- Brandveiligheidsrapportage, datum: 5 november 2021
- Verkennend bodemonderzoek, datum: 11 maart 2020;
- 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 omgevings-vergunning 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@vrn.nl

VOORWAARDENLIJST BOUWVERGUNNING RIOLERING

- 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.