



zaaknummer: 11 013902
OMGEVINGSVERGUNNING
 als bedoeld in de Wet algemene
 bepalingen omgevingsrecht

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heiloo:

Beschikkende op de aanvraag om een omgevingsvergunning van J. de Nijs Project bv, Oudewal 21, 1749 CA Warmenhuizen die ontvangen is op 23 november 2011, waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 5 woningen op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Heiloo, sectie F 2210, F 2211, F 2212 en plaatselijk bekend De Houtwal 18-22.

De bouwkosten bedragen € exclusief BTW, de oppervlakte bedraagt 300 m² en de inhoud 671 m³.

Overwegende dat:

1. Op 3 juni 2010, met zaaknummer 20090219, vergunning is verleend voor het oprichten van 26 woningen aan de Houtwal;
2. Voor 3 patiowoningen geen behoefte blijkt te zijn, waardoor een aangepast verzoek is ingediend voor de bouw van 5 woningen;
3. De vergunning voor het bouwen van 26 woningen gedeeltelijk wordt ingetrokken, voor zover het de drie patiowoningen betreft;
4. De aanvraag voor het bouwen van 5 woningen voldoet aan de in de Ministeriele Regeling omgevingsrecht gestelde indieningsvereisten;
5. Gelet op de projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen;
6. De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Besluit omgevingsrecht;
7. Het besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
8. Het ontwerpbesluit van deze beschikking van 1 november 2012 tot 13 december 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen naar voren te brengen;
9. Binnen de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbesluit één brief met zienswijzen is ingediend;
10. In het kader van deze procedure een hoorzitting is gehouden op 17 januari 2013, waarvan een verslag is opgesteld, die hierbij als ingelast kan worden beschouwd;
11. Het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 5 februari 2013 besloten heeft dat de zienswijzen niet hebben geleid tot herziening of inhoudelijke aanpassing van het bouwplan;
12. De weerlegging van de zienswijze is verwoord in een aan reclamant gezonden brief d.d. 7 februari 2013, verzonden 8 februari 2013, welke hier eveneens als ingelast kan worden beschouwd;
13. De bij dit besluit behorende overwegingen van de activiteiten 'bouwen', 'afwijken bestemmingsplan' en 'het maken van een uitweg' onlosmakelijk onderdeel uitmaken van dit besluit;
14. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is;
15. Op 5 februari 2013 het afdelingshoofd VROM is gemachtigd voor de ondertekening van de omgevingsvergunning.

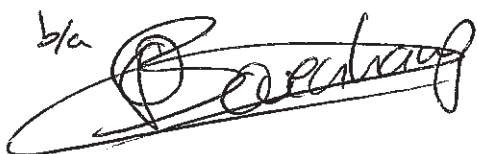
Besluiten:

- I. De omgevingsvergunning verleend 3 juni 2010, met zaaknummer 20090219, in te trekken voor zover het betreft het gedeelte van de drie patiowoningen, kadastraal bekend: Gemeente Heiloo, sectie F 2210, F 2211, F 2212 en plaatselijk bekend De Houtwal 18-22;
- II. Middels artikel 2.12 lid 1 onder a.3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bepaalde in artikel 13, 13.2 lid 4 en van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Noordwest';
- III. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit project;
- IV. Omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte overwegingen en voorwaarden per activiteit, tekeningen en omschrijving.

VERZONDEN 8 FEB 2013

Heiloo, 5 februari 2013

namens burgemeester en wethouders van
de gemeente Heiloo

b/a 

De heer T.C. Kemper
hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Leges
Bouwen
Advies welstandscommissie
Art. 12 lid 1 onder a.3° WABO

Beroepsclausule

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Degene, die een zienswijze heeft ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten in een eerder stadium geen zienswijze naar voren te hebben gebracht, kunnen binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (digitale publicatie ruimtelijkeplannen.nl) van het besluit beroep aantekenen.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien er sprake is van een spoedeisend belang kan de indiener van een beroepschrift tevens om een voorlopige voorziening (schorsing) vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Indien van de laatstgenoemde mogelijkheid gebruik maakt, is er griffierecht verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.



zaaknummer: 11 013902
DEELACTIVITEIT OMGEVINGSVERGUNNING
als bedoeld in de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen op het perceel
De Houtwal 18-22.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegende dat:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht er een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het bouwen;
2. Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Noordwest' en gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen met dubbelbestemming archeologie 3;
3. Het bouwplan in strijd is met de bepalingen van dit geldende bestemmingsplan;
4. Op grond van het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c;
5. De Welstandscommissie op 15 oktober 2012 een positief advies heeft uitgebracht over dit bouwplan;
6. Hiermee voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
7. Het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Bij het toetsen van het bouwplan is niet met zekerheid vast te stellen dat het bouwplan voldoet aan alle voorschriften van het Bouwbesluit. Voor enkele onderdelen kan dat pas als het bouwwerk is gerealiseerd. Daarom toetst de gemeente of het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan alle eisen. De uitvoering van het bouwwerk moet gebeuren volgens de geldende regelgeving;
8. Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwverordening;
9. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is.

Voorschriften:

- a) De start van de bouwwerkzaamheden dient tenminste twee dagen voor aanvang te worden gemeld bij Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 53 56 735 of via email info@heiloo.nl;
- b) Voor de aanvang van de werkzaamheden op de bouwplaats, dient er een startbespreking plaats te vinden met de uitvoerende partij en de gemeente Heiloo;
- c) Om omgevingsoverlast zoveel mogelijk van te voren in beeld te brengen en de mogelijke overlast op deze manier voor te kunnen zijn dient, tenminste 14 dagen vóór aanvang van de werkzaamheden, ter goedkeuring bij het bureau VROM van onze gemeente, een bouwveiligheidsplan ingediend te worden waarin de inrichting en de ontsluiting van het bouwterrein worden aangegeven alsmede de aan- en afvoerroute van (bouw-)materiaal en materieel. De werkzaamheden moeten geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige verkeersveiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen bouwwerken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Het is verboden veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn;

- d) Met de toepassing van de constructies, installaties en uitgangspunten ten aanzien van de energieprestatieberekening, zoals omschreven in het rapport d.d. 7 november 2011 van Koppes Bouwkunde, dient tijdens de uitvoering van de woning te worden voldaan. De energieprestatieberekening is bijgevoegd en gewaarmerkt bij de vergunning;
- e) Het peil en de plaats van het gebouw (rooilijnen) dienen door de afdeling Ingenieursburo (Landmeten) van de gemeente Heiloo in het terrein te worden aangegeven. Kontaktpersoon: de heer J. Siemons, telefoon 072-5356772;
- f) Voor het aansluiten van de buitenriolering DWA op het gemeenteriool moet er contact en overleg plaats vinden met de heer H. Bake van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Heiloo. De heer Bake is bereikbaar op telefoonnummer (072) 5356804. U moet rekening houden met een termijn van 2 weken tussen aanvraag en realisatie van de aansluiting;
- g) Het terrein waarop de werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd. Beschadiging van openbare wegen, paden en/of terreinen door de bouwer of zijn onderaannemers moet bij onze afdeling Beheer Openbare Ruimte van onze gemeente worden gemeld. Beschadiging van openbare wegen, paden en/of terreinen moeten direct door de bouwer of indien deze in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, van gemeentewege worden hersteld of verwijderd. Onze afdeling Beheer Openbare Ruimte zal toezien op de kwaliteit daarvan.
- h) Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk dienen ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk in tweevoud ter beoordeling aan Bouw- en Woningtoezicht te worden overlegd. Met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door Bouw- en Woningtoezicht zijn beoordeeld;
- i) Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit;
- j) Het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden dient u te melden bij Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 53 56 735 of via email info@heiloo.nl.



zaaknummer: 11 013902
DEELACTIVITEIT OMGEVINGSVERGUNNING
als bedoeld in de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen op het perceel
De Houtwal 18-22.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overwegende dat:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht er een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het afwijken van het bestemmingsplan;
2. Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Noordwest' en gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen met dubbelbestemming Waarde archeologie;
3. Het bouwplan in strijd is met artikel 13, 13.2 lid 4 en 5 van de voorschriften van dit geldende bestemmingsplan, omdat het aantal woningen ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven aantal van drie mag bedragen. Er worden vijf woningen aangevraagd. Hiernaast mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 7,00 meter. Drie woningen krijgen over een diepte van 7,3 meter binnen het bouwvlak een dakopbouw met een bouwhoogte van 9,00 meter.
4. Gelet op de situering, de vormgeving en het volume van het bouwplan dit plan, stedenbouwkundig gezien, aanvaardbaar is;
5. In het kader hiervan is beoordeeld in hoeverre daarmee belangen van derden in het geding zijn;
6. In het bestemmingsplan Noordwest de ontwikkeling van een deel van sportpark Het Maalwater tot woongebied mogelijk is gemaakt. Hierbij was ook de bouw van drie patiowoningen binnen één van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken (De Houtwal 18-22) voorzien;
7. Het bestemmingsplan Noordwest gaat uit van een bouwvlakdiepte van 23 meter (over een diepte van het volledige perceel) met een maximale bouwhoogte van 7 meter;
8. Voor deze drie patiowoningen geen behoefte blijkt te zijn, waardoor een aangepast verzoek is ingediend naar de bouw van 5 woningen (per woning minder grondoppervlak, maar wel hoger);
9. Het gaat dus om een gedeeltelijke herziening om de bouw van vijf woningen mogelijk te maken met een basisbouwhoogte van 6,43 meter in twee lagen. Op drie van de vijf woningen zijn nog van de voorgevelrooilijn terug liggende dakopbouwen mogelijk met een nokhoogte van 9,00 meter hoog. De breedte van de woning is ongeveer 5.5 meter en de diepte 10 meter. Een dergelijke 'kantelenbouw' is conform hetgeen in de naastgelegen bouwblokken is gerealiseerd;
10. Het bouwplan is voorzien van een ontwerp bestemmingsplan (Goede Ruimtelijke Onderbouwing) van Bugelhajema te Leeuwarden d.d. 24 april 2012, welke bij dit besluit is gevoegd en onderdeel uitmaakt van deze vergunning;
11. Dit ontwerpbestemmingsplan kan eveneens dienen als Goede Ruimtelijke Onderbouwing en geeft voldoende inzicht in de aard en omvang van het project, de wijze waarop het ruimtelijk is ingepast in de omgeving en geeft de beleidsmatige onderbouwing;
12. Met de ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het voor het gebied thans nog geldende bestemmingsplan ter plaatse van het besluitgebied, waarbij de ingediende aanvraag van de bouw van 5 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt.
13. Middels een zonstudie (schaduwtekeningen) wordt aangetoond dat er geen onevenredige verslechtering van de bezonning plaatsvindt ten opzichte van de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Noordwest staan opgenomen;

14. Geconstateerd kan worden dat, als gevolg van de uitvoering van het bouwplan, de gebruiks- en belevingswaarde van de naburige erven niet in onevenredige mate zullen worden aangetast;
15. Er geen redenen aanwezig zijn om medewerking te onthouden aan het bouwplan;
16. Het op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a.3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan;
17. De gemeenteraad op 9 mei 2011 besloten heeft dat er op grond van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht in alle gevallen, waarbij met een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a 3° van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht wordt afgeweken van een bestemmingsplan geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;
18. De gemeenteraad op 9 mei 2011 heeft besloten de bevoegdheid tot het nemen van een besluit omtrent vaststelling exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 3 Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan burgemeester en wethouders;
19. Eventuele planschade komt voor rekening van de aanvrager. Er is een (planschade)overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager;
20. Er geen andere kosten door de gemeente worden gemaakt dan de met de bouwleges te verrekenen gemaakte kosten, zodat met toepassing van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 onder lid 1 van die wet;
21. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is.

zaaknummer: 11 013902
DEELACTIVITEIT OMGEVINGSVERGUNNING
als bedoeld in de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen op het perceel
De Houtwal 18-22.

**Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik
daarvan veranderen.**

Overwegende dat:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht er een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het maken van een uitweg;
2. De aanvraag getoetst is aan de weigeringsgronden uit artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Heiloo 2010;
3. De bruikbaarheid van de weg niet wordt aangetast;
4. Het uiterlijk aanzien van de omgeving niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
5. De aanleg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
6. De aanvraag voldoet aan artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Heiloo 2010;
7. De uitweg is gelegen in het bestemmingsplan 'Noordwest' en gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen met dubbelbestemming Waarde archeologie 3;
8. De uitweg niet in strijd is met de bepalingen van dit geldende bestemmingsplan;
9. Er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren als bedoeld in de regelgeving die van toepassing is.