

Bouwbedrijf Hollands Kroon Projecten B.V.

De Wieken 50

1777HT HIPPOLYTUSHOEF

Verzenddatum

17 juli 2023

Ons kenmerk

Z-371096

Uw kenmerk

Uw brief van

onderwerp

Definitieve omgevingsvergunning 1^e fase voor het realiseren van een
twee-onder-een kap woning

Perceel: Hofstraat 39 en 41 in Den Oever

Contact

Pagina

1/7

T 088 321 5000

Geachte heer ,

Op 29 november 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een twee-onder-een kap woning (1^e fase) op het perceel Hofstraat 39-41, 1779 CA in Den Oever. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-371096.

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit heeft betrekking op de activiteiten:

1. *Planologisch strijdig gebruik* (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo).

Dit betreft de omgevingsvergunning voor de 1^e fase, zonder een geldige omgevingsvergunning voor de 2^e fase (activiteit: bouwen) mag er niet gestart worden met de activiteiten. De aanvraag omgevingsvergunning voor de 2^e fase dient binnen 2 jaar na verlening van de 1^e fase te zijn aangevraagd en op besloten.

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

De aan deze vergunning verbonden voorschriften maken deel uit 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 deze vergunning verbonden voorschriften.

Let op

U ontvangt geen legesnota achteraf; de nota is hierbij ingesloten op **pagina 7**.

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via .

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

Melding start en gereedkomen van de werkzaamheden

We gaan er van uit dat de werkzaamheden 7 weken na vergunningsdatum starten. We volgen de door u aangegeven datum van voltooiing van de werkzaamheden, met uiterlijk 12 maanden doorlooptijd. Als dit substantieel wijzigt, dient u dit bij ons aan te geven via:

<https://www.hollandskroon.nl/inwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>

Eventueel kan het ook via telefoonnummer 088-321 5000, team Toezicht en Inspectie.

Vorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder c van genoemde Wet afdeling 3.4, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat de ontwerpbeschikking is gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage is gelegd en iedereen in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te brengen.

Op 12 januari 2023 is de wettelijke beslistermijn onderbroken in verband met onvolledigheid van de aanvraag. De aanvullingen hebben wij op 17 februari 2023 ontvangen.

Overwegingen

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

1. Planologisch strijdig gebruik

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat in het bestemmingsplan "Den Oever" ligt en de bestemming "Woondoeleinden" heeft. Op deze locatie is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan, door het toevoegen van 2 woningen wordt dit aantal overschreden. Daarnaast wordt de maximale toegestane bouwhoogte overschreden omdat de woningen 8 meter hoog worden, de maximale bouwhoogte van het perceel 39/41 is 4 meter. Voor de overige woningen in de straat is de maximale bouwhoogte ook 8 meter, de nieuw te bouwen woningen sluiten hier op aan. De woningen worden gebouwd nabij een molen, de vereniging De Wieringer Molens heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen een bouwhoogte van 8 meter.

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 een 2-onder-1 kap woningen zijn afgerond 5 parkeerplaatsen nodig, waarvan 1 voor bezoekers. In het plan staan 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, maar in Hollands Kroon tellen twee parkeerplaatsen achter elkaar maar als één parkeerplaats, aangezien er in de praktijk dan vaak ook maar 1 auto staat. Dus het lijkt dat het plan 3 parkeerplaatsen te kort komt. Maar de parkeerdruk van de oude situatie en de nieuwe situatie kunnen met elkaar verrekend worden. In de oude situatie zat er een spar en daarna een woning met cadeauwinkel. Er was geen ruimte om op eigen terrein te parkeren. Er was wel een garage met kleine oprit, maar die is te kort om buiten te staan en garages tellen niet mee als parkeerplek. Er was echter wel een inrit band, waardoor daar niet geparkeerd kon worden op straat. De nieuwe parkeerdruk

Ons Kenmerk

Z-371096

Pagina

2/7

wordt 5 parkeerplaatsen. De oude parkeerdruk was tussen de 8 en 16 parkeerplaatsen. De parkeerdruk gaat dus naar beneden.

Omdat de ontwikkeling een tijd heeft stilgelegen lijkt het wellicht raar om de oude parkeerdruk mee te nemen, maar ook in de praktijk zal het geen problemen geven:

- Er passen twee auto's op eigen terrein, er passen twee auto's op straat voor de woningen (2x 5,9 meter) en de parkeerplaats voor de bezoeker kan verderop in de straat opgelost worden of extra op eigen terrein (Voor eigen auto).
- Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er in de Hofstraat op het drukste moment nog ruimte is voor 8 auto's in de openbare ruimte en in de Dijkstraat nog ruimte voor 5 auto's. Het liefst heb je een parkeerdruk die niet hoger is dan 80% i.v.m. zoekverkeer.
- In de Hofstraat is de parkeerdruk ongeveer 77% – 89% en de Dijkstraat 63% – 67 %. Dit is dus al aardig hoog, maar er is nog wel ruimte voor de extra auto's in de openbare ruimte, zeker ook omdat er ook ruimte op eigen terrein is om te parkeren.

Het plan voldoet aan de geldende regels m.b.t. parkeren uit dit bestemmingsplan omdat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en de overige drie parkeerplaatsen kunnen worden verrekend met de oude situatie 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 ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit *Planologisch afwijkend gebruik* te weigeren. Het is aannemelijk gemaakt dat het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving. Wij gaan daarom de omgevingsvergunning verlenen. Aan de omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden.

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 *Planologisch afwijkend gebruik* in overeenstemming met de ruimtelijke onderbouwing en tekeningen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De omgevingsvergunning mag niet gebruikt worden tot er een verleende omgevingsvergunning aanwezig is voor de 2^e fase (activiteit: bouwen).

3. Er dient binnen twee jaar een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd en op besloten met betrekking tot de 2^e fase (activiteit: bouwen);
4. 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.

Het voortijdig gebruik maken van de omgevingsvergunning en niet voldoen aan de voorschriften zorgt voor een strijdig gebruik en zal leiden tot handhavend optreden.

Nadere opmerkingen

Burgemeester en wethouders kunnen een beschikking intrekken waarbij positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- a. De eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase;
- b. De eerste of tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

De beschikkingen waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning.

Leges

Volgens de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd ad. De nota treft u bijgaand aan.

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. Van de provincie en HHNK hebben wij geen reactie ontvangen.

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.

Ons Kenmerk

Z-371096

Pagina

4/7

Terinzagelegging

De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft voor iedereen vanaf 24 april 2023 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

De definitieve vergunning wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl in dezelfde week als de vergunning wordt verleend. Tevens wordt deze vergunning, inclusief aanverwante bijlagen, voor de duur van 6 weken, vanaf een nader in de publicatie te noemen datum, ter inzage gelegd.

Inwerkingtreding gefaseerde beschikking

De beschikkingen van de eerste en tweede fase treden, in afwijking van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden (artikel 6.3, eerste lid, van de Wabo).

Wanneer in deze periode bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, lid 3 Wabo).

De beschikkingen waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning (artikel 2.5, lid 8 Wabo).

Beroep

Gedurende een termijn van zes weken, gerekend vanaf de terinzagelegging van de verleende vergunning, kan een ieder 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 de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het in behandeling nemen van een beroepsschrift is griffierecht verschuldigd. Het instellen van beroep schorst overigens niet de inwerkingtreding van de vergunning.

Voorlopige voorziening

Ook kan degene die beroep heeft ingesteld en er een spoedeisend belang bij heeft dat de vergunning niet in werking treedt, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de hiervoor genoemde sector. Dit betekent dat de voorzieningenrechter een speciale regeling kan treffen voor de periode dat het beroep nog in behandeling is. Totdat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan op uw verzoek om een voorlopige voorziening is de vergunning niet geschorst. De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt tenzij de voorzieningenrechter anders

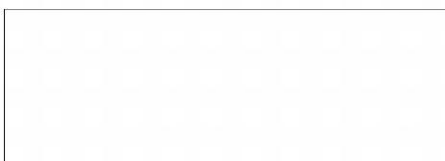
heeft beslist. Een verzoek tot voorlopige voorziening kunt u digitaal indienen via www.rechtspraak.nl of u kunt zelf een verzoekschrift opstellen en deze schriftelijk indienen. Vermeld hierin:

- uw naam en adres
- wat het spoedeisend belang is
- wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden

Dateer en onderteken het verzoekschrift. Daarna kunt u het verzoekschrift naar de hierboven genoemde rechterlijke organisatie sturen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,



Team Omgevingsontwikkeling

Van toepassing zijnde stukken:

1. publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 29 november 2022;
2. ruimtelijke onderbouwing, datum: 10 februari 2023;
3. mailwisseling vereniging De Wieringer Molens;
4. brief inspectie Wnb, datum: 8 februari 2023;
5. tekeningen, datum: 30 januari 2023;
6. resultaat watertoets, datum: 4 oktober 2022;
7. aanvraag watertoets, datum: 5 oktober 2022;
8. verkennend bodemonderzoek, datum: 22 november 2022;
9. Aerius-berekening gebruiksfase, datum: 5 oktober 2022;
10. Brief omwonenden, datum: 5 november 2022;
11. Foto's bestaande toestand, datum: 29 november 2022;
12. Situatietekening, datum: 25 november 2022;
13. Planschadeverhaalsovereenkomst.

Bijlage(n):

- Legesnota

LEGESNOTA	INVULDATUM: 10 mei 2023
	Kenmerk: Z-371096
Naam	: Bouwbedrijf Hollands Kroon Projecten B.V.
T.a.v.	:
Adres	: De Wieken 50
Postcode - Woonplaats	: 1777 HT Hippolytushoef
Omschrijving factuur	: Z-371096 Omgevingsvergunning Hofstraat 39-41 in Den Oever

Berekening:

100. Procedure art 2.12 lid 1a 3° Wabo - v.a. 2018 buitenplanse afwijking (uitgebreid) (art 2.3.4.3)	€
--	------------------------

Subtotaal	:	
Btw	:	
Totaalbedrag	: €	

Bouwkosten (indien van toepassing): €

Wij verzoeken u vriendelijk het bedrag ad. € binnen 30 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op bankrekening NL 70 BNGH 028 5152 807, Biccode: BNGHNL2G, ten name van Gemeente Hollands Kroon onder vermelding van: Z-371096 Hofstraat 39-41 Den Oever.

Wanneer u het niet eens bent met de aanslag kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hollands Kroon, onder vermelding van het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de betalingsverplichting niet op.