

# Omgevingsvergunning



Gemeente Langedijk

Datum: 11 april 2012

Dossiernummer: OMG-11-399

Registratienummer: OMG-11-399-222

VERZONDEN 12 APR 2012

## Aanvrager:

A. de Jong  
Kaapstander 90  
1671 NS MEDEMBLIK

## Uw aanvraag

Op 8 december 2011 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woonhuis op de Van de Vijzellaan 24 te Sint Pancras.

U vraagt deze vergunning aan voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

## Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteiten te verlenen.

### Voorwaarden vergunning

Wij verlenen de omgevingsvergunning op voorwaarde dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. Per activiteit geldt ook een aantal voorschriften. Die leest u verderop in dit document.

### Nog aan te leveren gegevens

De onderstaande gegevens moet u ten minste drie weken voordat u met de bouw begint aanleveren bij de toezichthouders van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. U mag pas starten met de werkzaamheden als deze gegevens zijn goedgekeurd.

- berekeningen en tekeningen van de toe te passen hout- staal- en betonconstructies;

## Onze overweging

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- We hebben ons besluit over deze omgevingsvergunning voorbereid volgens de procedure die staat in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Uw aanvraag voldoet aan de bepalingen in de Wabo:
  - voor het bouwen aan artikel 2.10;
  - voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken aan artikel 2.12;De uitgebreide overweging per activiteit staat in de bijlage die bij dit besluit hoort.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).
- Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegd van 28 februari tot en met 9 april 2012. In deze periode zijn zienswijzen binnen gekomen. Deze waren echter geen reden om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Daarnaast is buiten de termijn voor het indienen van een zienswijze een reactie binnengekomen. Op de zienswijzen en de reactie wordt in de bijlage bij deze vergunning gereageerd.

- We baseren ons besluit op de artikelen 2.1 van de Wabo.

### **Beroep**

Het is mogelijk om beroep in te dienen tegen dit besluit. Iemand die het niet eens is met dit besluit en binnen de hiervoor gestelde termijn een zienswijze heeft ingediend, kan dan een beroepschrift sturen aan de rechtbank van Alkmaar. Het adres is:

Rechtbank Alkmaar  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 251  
1800 BG ALKMAAR

Een beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verstuurd, bij de rechtbank binnen zijn. In een beroepschrift staat in elk geval:

- de naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar beroep tegen wordt ingesteld (door bijvoorbeeld een kopie van deze brief mee te sturen);
- de reden van het beroep.

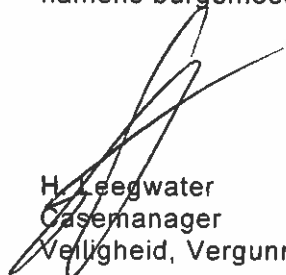
Ons besluit geldt niet tijdens de beroepstermijn. Wil iemand dat het besluit daarna ook niet ingaat? Dan kan diegene om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Dat is een voorlopige beslissing om een bepaalde handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Dit kan alleen door iemand die al een beroepschrift heeft ingediend. Een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Alkmaar. Het adres is:

Rechtbank Alkmaar  
De Voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht  
Postbus 251  
1800 BG ALKMAAR

Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Deze kunt u aanvragen op de website [www.digid.nl](http://www.digid.nl).

Digitaal indienen kan dus alleen als u een natuurlijk persoon bent en op eigen naam een verzoek doet. Bedrijven, organisaties en advocaten kunnen van deze mogelijkheid geen gebruik maken.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



H. Leegwater  
Casemanager  
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

**Kosten voor de vergunning**

Voor deze vergunning betaalt u legeskosten. De factuur hiervoor ontvangt u binnenkort. Hieronder vindt u alvast per onderdeel een overzicht:

| <b>Leges</b>                                                                   |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <i>Onderdeel</i>                                                               | <i>Bedrag</i> |
| Bouwkosten volgens u: € 285.000,00                                             |               |
| Bouwkosten volgens ons: € 243.699,00                                           | € 7.860,22    |
|                                                                                |               |
| Ontheffing bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 en 2 Wabo) | € 3.000,00    |
| Beoordeling milieukundig bodemrapport                                          | € 202,00      |

| <b>Teruggaaf</b>            |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <i>Onderdeel</i>            | <i>Bedrag</i>      |
| Vooroverleg                 | € 111,00           |
| <b>U betaalt in totaal:</b> | <b>€ 10.951,22</b> |

### **Voorschriften en motivering omgevingsvergunning**

Op 11 april 2012 verleenden wij u, A. de Jong, de omgevingsvergunning voor het project het oprichten van een woonhuis op de Van de Vijzellaan 24 te Sint Pancras. Op de volgende bladzijden vindt u per activiteit de voorschriften en onze overwegingen. Deze onderdelen horen bij de omgevingsvergunning:

## **1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Langedijk.

### *1. Voorschriften*

U houdt zich aan de volgende voorschriften:

- Binnen 26 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden moet zijn gestart met de werkzaamheden. Na deze termijn kan de gemeente beslissen de omgevingsvergunning in te trekken;
- Voordat u met de bouw begint moet u in overleg met de toezichthouder de rooilijnen, de bebouwingsgrenzen en het peil bespreken. U bereikt de toezichthouders op tel. 0226 – 334 580. Voor vragen over de plaats van de perceelgrenzen kunt u contact opnemen met het Kadaster NoordWest, tel. 072- 519 74 00;
- Tenminste **twee dagen voor het inbrengen van funderingspalen** moet dit worden gemeld bij de toezichthouders van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving;
- Tenminste **één dag voor de aanvang van het betonstorten** moet dit worden gemeld bij de toezichthouders van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving;
- Het beëindigen van de werkzaamheden moet u melden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving door het insturen van de bijgesloten gereedmeldingskaart. De toezichthouder komt langs voor een eindcontrole.
- Loost u bedrijfs-en huishoudwater anders dan op het gemeenteriool dan moet u, voordat u met de werkzaamheden begint, contact opnemen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG te Heerhugowaard, tel. 072 - 582 82 82;
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen, ladders etc. op gemeentegrond moet u vooraf contact opnemen met de afdeling Openbare Werken van de gemeente, bereikbaar op tel. 0226 - 334 433;
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen wordt door de gemeente, maar op uw kosten, aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en / of ontstoppingsstuk worden geplaatst. De aansluiting moet tenminste 14 dagen van tevoren worden aangevraagd bij de afdeling Openbare Werken. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten;
- Grond die vrijkomt en niet binnen de perceelsgrenzen kan worden hergebruikt, moet conform het Bouwstoffenbesluit bemonsterd en afgevoerd te worden;

### *2. Overwegingen*

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- De aanvraag voor het project is in overeenstemming met het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- De aanvraag voor het bouwplan is in overeenstemming met het Bor en de Mor;

- De welstandscommissie heeft op 16 november 2011 voor het project een positief welstandsadvies afgegeven;
- Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, maar er kan wel vergunning worden verleend. Dit staat in artikel 2.12 Wabo (zie hierna onder 2).

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

### *1. Voorschriften*

U houdt zich aan de volgende voorschriften:

- Er vinden, conform de ruimtelijke onderbouwing onder paragraaf 5.6, geen werkzaamheden plaats waarbij bodemverstoring optreedt dieper dan 0,40 m ten opzichte van het peil op het moment van de inwerkingtreding van deze vergunning, over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>

### *2. Overwegingen*

Wij hebben dit besluit genomen op basis van de volgende overwegingen:

- Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Dorp 1978' omdat op deze locatie geen woning is toegestaan;
- Er kan toch een omgevingsvergunning voor dit project worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo. Hiervoor is het noodzakelijk dat de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die de verschillende aspecten van het project belichten. Het project is ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft voor dit perceel de notitie 'Inbreidingslocaties Sint Pancras' vastgesteld waarin op dit perceel in een woning is voorzien. De aangevraagde woning past in de stedenbouwkundige voorwaarden die hiervoor zijn gesteld.

## **3. Reactie op ingediende zienswijzen**

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken lagen van 28 februari tot en met 9 april 2012 ter inzage. In deze periode zijn zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is buiten de termijn een reactie binnengekomen. De zienswijzen of de reactie waren voor ons echter geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

### *Samenvatting zienswijzen:*

Hieronder vindt u een samenvatting van de ingestuurde reacties:

(bewoners v.d. Vijzellaan 21)

- a. Het uitzicht van de woning wordt beperkt waardoor het woongenot ernstig wordt geschaad. Er mocht worden verwacht dat het uitzicht in stand zou blijven.
- b. De te bouwen woning heeft een onevenredige grootte ten opzichte van de omliggende bebouwing.
- c. Er wordt niet ingegaan op de heiwerkzaamheden t.b.v. de fundering.
- d. De tekening is volgens de indiener verschaald. Hierdoor lijkt het alsof de woning op het perceel past en er nog 5 meter tussen de zuidwesthoek en de Benedenweg zit.

(Bewoners Benedenweg 79)

- e. De woning is erg massaal opgezet en past niet in de typische tuindersomgeving van Sint Pancras.
- f. De inrit komt aan de V.d. Vijzellaan die zeer smal is en erg dicht op de t-splitsing zit.
- g. De ingang van de garage is slechts 1.80 m, wat zeer smal is om een gemiddelde auto in te zetten.
- h. Er wordt geen rekening gehouden met de rooilijn van de Benedenweg, zie het huis aan de Benedenweg 71.
- i. Er mag geen woning worden gebouwd op grond van het geldende bestemmingsplan.
- j. Door dit huis ontstaat zeer slecht zicht voor verkeer uit de V.d. Vijzellaan op het verkeer op de Benedenweg.
- k. De muur van de garage komt op de scheiding van het pand op de V.d. Vijzellaan 22. Komt de goot boven dat perceel te hangen?
- l. Er wordt getwijfeld aan de afstand van 5 meter van de woning naar de Benedenweg.

#### *Beoordeling zienswijzen*

Wij beoordeelden deze zienswijzen als volgt:

- a. In de notitie Inbreidingslocaties heeft de gemeenteraad in mei 2005 besloten dat een woning op deze locatie ruimtelijk passend is. Daarbij zijn ook randvoorwaarden gesteld waarmee gewaarborgd is dat de woning past in de ruimtelijke structuur en directe omgeving. Een woning op deze locatie zorgt niet voor een dergelijke aantasting van het woongenot van de woning aan de V.d. Vijzellaan 21 dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de perceelindeling en de bebouwingsdichtheid in de directe omgeving zorgt een woning op deze locatie ook niet voor een onevenredige aantasting van het uitzicht.
- b. De woning voldoet aan de maximale afmetingen die voor vrijstaande woningen in het dorpslint worden gehanteerd. Deze zijn ook in hoofdlijnen in de Inbreidingsnotitie vastgelegd. Deze afmetingen worden begrensd door de vrijgehouden ruimtes aan weerszijden van het hoofdgebouw. In vergelijking met andere woningen in het dorpslint en in de directe omgeving is de aangevraagde woning ook niet bijzonder groot. Ook in verhouding tot het perceel heeft de woning afmetingen die goed passen bij de beschikbare ruimte.
- c. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de uitvoering van de heiwerkzaamheden. Een specifieke vorm van heien wordt ook niet voorgeschreven. De eigenaar of aannemer is verantwoordelijk voor eventuele schade aan omliggende bebouwing die wordt veroorzaakt door de bouw.
- d. De tekeningen die bij de bouwvergunning behoren zijn op schaal en de vermelde afmetingen zijn leidend voor de beoordeling van de uitvoering van de bouw. De vijf meter afstand tussen de woning en de Benedenweg is hiermee gewaarborgd en zal ook worden gerealiseerd.
- e. De woning past qua afmetingen goed bij de ruimte op het vrije perceel en past ook goed bij het gevarieerde bebouwingsbeeld van het dorpslint. Door het ontwerp van de woning, met twee representatieve gevels en met één bouwlaag met kap, past deze woning in het bebouwingsbeeld van het dorpslint van Sint Pancras.
- f. De ontsluiting op de V.d. Vijzellaan zorgt voor een veiligere verkeerssituatie dan wanneer dit rechtstreeks op de Benedenweg zou plaatsvinden. De realisering van één extra woning zorgt voor een beperkt aantal verkeersbewegingen. De V.d. Vijzellaan wordt hierdoor niet onevenredig zwaarder belast. Zowel het tegenoverliggende perceel aan de V.d. Vijzellaan 21 als de woning aan de Benedenweg 79 hebben ook een ontsluiting aan de V.d. Vijzellaan.

- g. De garage is niet meegerekend voor de vraag of voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om de oprijlaan is voldoende ruimte voor het plaatsen van twee auto's waarmee in voldoende parkeerruimte op eigen terrein is voorzien.
- h. De Benedenweg heeft geen strakke rooilijn, maar deze verspringt juist en geeft hierdoor het typerende afwisselende beeld. Hierop wordt in het bouwplan voortgebouwd. Naast de woningen aan de Benedenweg 71, 63 en 59 liggen de woningen aan de Benedenweg 53, 57 en 79 dicht bij de straat.
- i. Op grond van het bestemmingsplan 'Dorp 1978' mag inderdaad geen woning worden gebouwd op dit perceel. Hiervan kan echter worden afgeweken met een omgevingsvergunning. De gemeenteraad van Langedijk heeft reeds in mei 2005 besloten dat een woning op deze locatie passend is. Hieraan wordt met deze omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend.
- j. Het zicht voor verkeer vanaf de V.d. Vijzellaan op verkeer op de Benedenweg wordt gewaarborgd door de afstand van 5 meter van de woning tot de Benedenweg en de V.d. Vijzellaan. Op deze grond mogen ook geen bijgebouwen worden gerealiseerd.
- k. De muur van de uitbouw staat tegen de perceelgrens aan. Deze uitbouw heeft een plat dak en op de tekening is te zien dat er geen goot boven de grond van de V.d. Vijzellaan 22 komt te hangen.
- l. Zie de reactie onder d.

*Samenvatting ingestuurde reactie buiten zienswijze*  
(Bewoners Benedenweg 74)

- m. De afmetingen staan in geen verhouding tot de grootte van het perceel, met als gevolg dat de woning zowel aan de V.d. Vijzellaan als de Benedenweg komt te liggen.
- n. Doordat de woning zo dicht op de beide straten komt te liggen heeft dit ernstige gevolgen voor de verkeersveiligheid.
- o. De woning recht tegenover de woning aan de Benedenweg 74 betekent een ernstige aantasting van de privacy.

*Beoordeling reactie*

Wij beoordeelden deze reactie als volgt:

- m. De woning op deze hoeklocatie is zowel gericht naar de V.d. Vijzellaan als naar de Benedenweg. De woning heeft daarom ook twee representatieve gevels zoals in de notitie Inbreidingslocaties is voorgeschreven. Qua afmetingen staat deze woning goed in verhouding tot de afmetingen van het perceel, past deze bij de bestaande bebouwing in het dorpslint en in de directe omgeving en wordt hiermee tevens een woning gerealiseerd die beantwoordt aan de wooneisen van de huidige tijd.
- n. De verkeersveiligheid wordt door deze woning niet verminderd. Door de bestaande verkeersvoorziening, in de vorm van drempels bij de aansluiting van de V.d. Vijzellaan aan de Benedenweg, en het zicht dat aan na de realisering van de woning behouden blijft, is sprake van een verkeerveilige situatie. Mede om deze reden wordt er ook een afstand van 5 meter vrijgehouden van de woning tot zowel de Benedenweg als de V.d. Vijzellaan. Op deze grond mogen ook geen bijgebouwen worden gerealiseerd.
- o. De te realiseren woning komt aan de overkant van de Benedenweg te liggen ten opzichte van de woning aan de Benedenweg 74. Alleen al om deze reden kan niet worden geoordeeld dat er sprake is van onevenredige aantasting van de privacy van de bewoners van de woning aan de Benedenweg 74, veroorzaakt door de nieuw te bouwen woning. Invulling van deze open plek aan het dorpslint met een nieuwe woning is past in het bebouwingsbeeld van het dorpslint en vormt om die reden geen onevenredige aantasting van de privacy of van het uitzicht van omliggende woningen.

