

Omgevingsvergunning



Gemeente Langedijk

Datum: 5 augustus 2014

Dossiernummer: OMG-14-040

Registratienummer: OMG-14-040-222

Aanvrager:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Uw aanvraag

Op 18 maart 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het bouwvlak op het adres [Redacted].

U vraagt deze vergunning aan voor de volgende activiteit:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken voor het wijzigen van het bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan "Oudkarspel".

Ons besluit

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

Onze overweging

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

- We hebben ons besluit over deze omgevingsvergunning voorbereid volgens de uitgebreide procedure die staat in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- De ontwerpvergunning is ter inzage gelegd van 6 mei tot en met 16 juni 2014. In deze periode zijn zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen waren geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren. De reactie op deze zienswijze staat in de bijlage die bij dit besluit hoort.
- Uw aanvraag voldoet aan de bepalingen in de Wabo:
 - voor het gebruiken van gronden of bouwwerken aan artikel 2.12;De uitgebreide overweging per activiteit staat verderop in dit besluit.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).
- We baseren ons besluit op artikel 2.1 van de Wabo.

Beroep bij de rechtbank

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u een beroepschrift sturen aan de rechtbank Alkmaar. Het adres is:

Rechtbank Alkmaar
sector Bestuursrecht
Postbus 251
1800 BG ALKMAAR

Een beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit is gepubliceerd, 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 hier bijvoorbeeld een kopie van 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. De vergunning geldt dan pas als de Voorzieningenrechter een besluit heeft genomen. Een voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in 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.

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,



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:

Leges	
Onderdeel	Bedrag
Ontheffing bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo)	

U betaalt in totaal:	
-----------------------------	--

Voorschriften en motivering omgevingsvergunning

Op dinsdag 5 augustus 2014 verleenden wij u, ■■■■■ de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het bouwvlak. Hieronder vindt u per activiteit de voorschriften en onze overwegingen. Deze onderdelen horen bij de omgevingsvergunning:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
2. Reactie op ingediende zienswijzen

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

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

- Het project is in strijd met het bestemmingsplan "Oudkarspel". De grond heeft de bestemming "Woondoeleinden I". De aanvraag is strijdig met de regels van het bestemmingsplan, omdat de woning niet binnen het bouwvlak valt.
- In afwijking kan toch een omgevingsvergunning worden verleend. Dit staat in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.
- Op grond van het raadsbesluit van 22 november 2011 hoeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, geen Verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad.
- Ons college van B&W heeft op 29 april 2014 ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing.
- De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Aan dit project wordt de volgende voorwaarde verbonden:

- Ter vervanging van de gevelde monumentale boom op het perceel, moet uiterlijk in november 2015 een "Fraxinus excelsior" worden aangeplant met een omvang van minimaal 30-35 cm in stamdikte. Voor aanplant van de boom moeten goede ondergrondse voorzieningen worden getroffen voor een optimale groei. De boom kan het beste in november worden geplant. Over de plaatsing van de boom op het perceel vindt voorafgaand overleg plaats met de gemeente.

2. Reactie op ingediende zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken lagen van 6 mei 2014 tot en met 16 juni 2014 ter inzage. In deze periode zijn zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen waren voor ons echter geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

- a. Door de wijziging zal de nieuwe woning op 3 meter van de woning aan de Ambachtsdijk 31 komen te liggen. Hierdoor ontstaat aantasting van het woongenut van de bewoners van deze woning. Bewoners van de Ambachtsdijk 31 worden onevenredig in hun belangen aangetast door dat hun privacy ernstig wordt aangetast.
- b. Er zal ook sprake zijn van aanzienlijk derving van de lichtinval. Met name in de morgen zal het zonlicht wordt tegengehouden door de te bouwen woning.
- c. Er wordt verzocht de woning in het midden van het perceel te plaatsen.

Beoordeling zienswijzen

Wij beoordeelden deze zienswijzen als volgt:

- a. Bij nieuwbouw, uitbreiding of verplaatsing van vrijstaande woningen wordt standaard een afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de erfgrans aangehouden. Hiermee wordt voorkomen dat de belangrijkste leefruimte van naburige bewoners te dicht op elkaar komen te liggen. Ook wordt hiermee voorkomen dat een te grote inbreuk op privacy ontstaat. Met een tussenliggende afstand is de gemeente van mening dat in het algemeen, maar ook in dit specifieke geval, geen sprake is van onevenredige aantasting zal ontstaan van privacy. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de minimale afstand van vensters en gevelopeningen op grond van het Burgerlijk Wetboek. Daarin wordt een afstand van 2 meter aangehouden. Bovendien is het op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan om een bijbehorend bouwwerk te bouwen tot aan de erfgrans van de Ambachtsdijk 31. Door de aangevraagde omgevingsvergunning treedt geen onevenredige verslechtering op voor de privacy van de bewoners van de Ambachtsdijk 31.
- b. In de situatie voordat tot herontwikkeling van dit kavel werd overgegaan, was de bezonning en lichtinval aanzienlijk minder dan in de toekomstige situatie het geval is. In de oorspronkelijke situatie blokkeerden dichte en hoge bomen op een groot deel van het erf op de Ambachtsdijk 29 de zon en zorgden voor schaduwwerking op het erf van nr. 31. Door bebouwing op 3 meter van de erfgrans zal in de ochtenduren de zoninval vanuit het oosten beperken. Dit is gezien de ligging van het bouwvlak enkel het geval op het grootste deel van de oostgevel van de woning aan de Ambachtsdijk 31 en niet in de tuin. In de loop van de ochtend en de rest van de dag treedt er geen beperking van zonlicht op door de nieuwe woning. Bovendien kan, en kon in de oude situatie, op de erfgrans een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd van 3 meter hoog (vergunningvrij) waarop ook een kap tot 5 meter mag worden gebouwd (binnen het bestemmingsplan, met omgevingsvergunning). Op basis hiervan is het college van mening dat er met een minimale afstand van het hoofdgebouw van 3 meter tot de erfgrans geen sprake is van onevenredige beperking van lichtinval of van direct zonlicht op het erf en de woning aan de Ambachtsdijk 31.
- c. Het college heeft beoordeeld of de ingediende aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en mede op basis van de ingediende zienswijze heeft hierover een belangenafweging plaatsgevonden. Het college is gehouden te beslissen op de ingediende aanvraag en kan daarbij geen alternatieven voorschrijven. Bovendien is het perceel door de eigenaar van Ambachtsdijk 27 anders verdeeld en behoort een deel van het voormalig perceel bij nummer 29 nu bij nummer 27. De beoogde woning komt daardoor in het midden van het nieuwe perceel te liggen.