

ONTWERP Omgevingsvergunning



Gemeente Langedijk
Registratienummer: OMG-14-003-222

Datum: {leeg laten}

Dossiernummer: OMG-14-003

Aanvrager:

J.P.M.C. Beets
Twuyverweg 59
1834 AB SINT PANCRAS

Uw aanvraag

Op 31 december 2013 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor oprichten woning op het adres Twuyverweg naast 59 te Sint Pancras.

U vraagt deze vergunning aan voor de volgende activiteiten:

- Het oprichten van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden en/ of bouwwerken in strijd met het 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 uitgebreide procedure die staat in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- De ontwerpvergunning is ter inzage gelegd van 11 maart tot en met 21 april 2015. In deze periode zijn *wel/geen* zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen waren *wel/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 activiteit 1 aan artikel 2.10;
 - voor activiteit 2 aan artikel 2.12.
- Uw aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).
- We baseren ons besluit op de artikelen 2.1, en 3.3 van de Wabo.

Beroep bij de rechtbank

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

Rechtbank Noord-Holland
sectie Bestuur
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

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 Haarlem.

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,

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:

Leges	
<i>Onderdeel</i>	<i>Bedrag</i>
Bouwkosten volgens u:	
Bouwkosten volgens ons:	
Ontheffing bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 en 2 Wabo)	

Vermindering	
<i>Onderdeel</i>	<i>Bedrag</i>

Teruggaaf	
<i>Onderdeel</i>	<i>Bedrag</i>

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

Voorschriften en motivering omgevingsvergunning

Op *vul datum verleend in* verleenden wij u, J.P.M.C. Beets, de omgevingsvergunning voor oprichten woning. Hieronder vindt u per activiteit de voorschriften en onze overwegingen. Deze onderdelen horen bij de omgevingsvergunning:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
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
3. Reactie op ingediende zienswijzen

Ontwerp

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 aanbrengen van een beschoeiing, steigers e.d. moet vergunning worden aangevraagd bij 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 4 maart 2015 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).

Ontwerp

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. Overwegingen

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

- Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied en Koedijk'. De grond heeft de bestemming 'wonen'. Hierbinnen mag alleen het bestaande aantal woningen worden gebouwd. Door dit project wordt er een nieuwe woning toegevoegd. Daarnaast zijn de hoogte van het gebouw, de inhoud hiervan en het maximale aantal bijgebouwen bij het gebouw in strijd met het bestemmingsplan.
- In afwijking van de geldende bestemmingsregels voor wat betreft het maximale aantal woningen kan toch een omgevingsvergunning worden verleend. Dit staat in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o 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 17 februari 2015 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.
- Daarnaast is het volgende overwogen:
Landschappelijke ligging van de woning
Onlangs is door uw college op het naast gelegen perceel in de bocht van de Twuyverweg een verzoek voor een woning afgewezen. Onderhavige woning is meer terugliggend ten opzichte van de weg en de bocht en heeft daardoor geen negatieve invloed op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving; de samenhang tussen een zachte dorpsrand, molen, dijk en verkavelingsstructuur.

Hoogte gebouw in relatie tot de Molenbeschermingszone (molenbiotoop)

De aangevraagde woning is gelegen binnen de molenbiotoop van de Twuyvermolen (Oosterdijk 1 te Sint Pancras). Deze biotoop is opgedeeld in verschillende hoogtezones. De aangevraagde woning valt binnen het gebied waar een maximale bouwhoogte van 6,60 meter wordt toegetsaan. Binnen het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid van 10% opgenomen om af te kunnen wijken van de in het plan gestelde hoogte. De invloed van deze woning op de molen is beperkt en mede doordat de molen zijn functie heeft verloren is de biotoop minder van belang geworden.

Grotere inhoud woning dan bestemmingsplan aangeeft

In het bestemmingsplan "Buitengebied en Koedijk" wordt een maximum inhoud aangehouden voor woningen. In de kernen wordt alleen gekeken naar goot- en nokhoogte van bebouwing. Voorgesteld wordt om in verband met de lage nokhoogte de inhoudsbeperking los te laten en in te stemmen met een grotere woning op deze plek.

Hoeveelheid bijbehorende bouwwerken >50m².

In het bestemmingsplan Sint Pancras is het grote kavelbeleid opgenomen. Bij een kavel >500 m² is een bijgebouw van maximaal 100 m² toegestaan. Aangezien de kavel van de aangevraagde woning groter is dan 500m² is een hoger aantal m² aan bijbehorende bouwwerken in te passen. Dit sluit tevens

aan op het beleid voor groete kavels. Eveneens sluit dit aan op de intentie van de nieuwe regelgeving voor vergunningvrij bouwen binnen de Wabo.

Ontwerp

3. Reactie op ingediende zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken lagen van *vul datum start termijn in* tot *vul datum einde termijn in* 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. ...
- b. ...

Beoordeling zienswijzen

Wij beoordeelden deze zienswijzen als volgt:

- a. ...
- b. ...

Ontwerp