



Kopiehouders: Hollands Kroon Architectuur t.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]
Langevliet 8
1787 BC Julianadorp

verzendgegevens

datum : 28-09-2020
kenmerk : AU20.02276
bijlagen :

behandeld door

team : Omgeving
medewerker : de heer M. Gielens
telefoon : 14 0223

uw gegevens

brief van :
kenmerk :

onderwerp

Besluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 25 april 2019 hebben wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor oprichten van een woning met bijgebouw en het afwijken van het bestemmingsplan op het perceel Langevliet 8 te Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W19295 en in het Omgevingsloket online (OLO) onder nummer 4374099.

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Een exemplaar van de vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Wij maken u er op attent dat u pas gebruik van de verleende vergunning kunt maken nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Aandachtspunten

Graag wijzen we u op de volgende aandachtspunten:

1. Het college van Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken:
 - a. indien blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b. indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan de vergunning verbonden voorwaarde(n);
 - c. indien na het onherroepelijk worden van de vergunning gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
2. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen indien:
 - a. het bouwwerk niet gereed is gemeld bij team Openbare orde & Veiligheid;
 - b. er niet overeenkomstig de omgevingsvergunning is gebouwd.
3. We willen wij u erop wijzen dat op grond van de Wet Natuurbescherming het verstoren van nesten van beschermde vogels verboden is. Dit betreft alle in Europa in het wild levende soorten vogels. Let op!: Tijdens het broedseizoen (half maart tot begin juli) kunnen er nieuwe nesten gemaakt worden. Indien er een nest aanwezig is dient u te wachten met bouwen totdat het nest is verlaten. Is er een nest aanwezig en heeft u vragen hierover dan kunt u zich wenden tot de Vogelwerkgroep Den Helder e.o.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van eigenaars van naburige erven vermeld. Mogelijk zorgen die rechten en plichten ervoor dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Schade door trilling

Bij bouw- en sloopwerkzaamheden kan er schade en hinder optreden ten gevolge van trillingen. Dit kan bijvoorbeeld veroorzaakt worden door het inheien van betonpalen of het intrillen van damwanden. Om de zetting en/of trilling te beperken kan er voor gekozen worden om de bovenste harde grondlaag voor te boren. In verband met vermeende schade door trilling aan bestaande bebouwing in de omgeving, adviseren wij u om de bovenste zandlaag door te boren.

Waarschuwingen bodemverontreiniging

Nabij het te bouwen bouwwerk zijn geen verontreinigingen en puin aangetroffen. Daarom vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen. Wij wijzen u er wel op dat bij de bouw vrijkomende grond en/of puin die u niet op de locatie kwijt kunt, aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld Grondbank) moet worden aangeboden.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de gemeentelijke website www.denhelder.nl, in de krant "Helders Nieuwsblad", de Staatscourant en op de website overheid.nl.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit beroep aantekenen. U kunt daarover meer lezen in het besluit.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag betaalt u leges. De hoogte van de leges hangt af van de omvang van het project en de soort beslissing op uw aanvraag. Bij de definitieve beslissing op uw aanvraag staat een overzicht van de te betalen leges. Na de beslissing op uw aanvraag ontvangt u hiervoor een afzonderlijke factuur.

Nadere informatie

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de onderstaande casemanager, of middels een e-mail naar vergunningen@denhelder.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Den Helder,



Michel Gielens, team Omgeving.

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 25 april 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer H.W.J. Wessels, Langevliet 8, 1787BC Julianadorp voor het oprichten van een woning met bijgebouw en het afwijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C, nummer 13871, plaatselijk bekend Langevliet 8, 1787BC Julianadorp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer W19295 en in het Omgevingsloket online (OLO) onder nummer 4374099.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De nieuwe adressering van de woning is Langevliet 8 te Julianadorp.

Aanvulling

In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Op 27 mei 2019 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 56 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. Op 21 augustus 2019 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en daarmee voldoet de aanvraag aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Opschorten afhandelingstermijn

Op 21 juni en 30 juli 2019 is met wederzijds akkoord, conform het bepaalde in artikel 4:15, lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn met 42 dagen opgeschort.

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.10 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gerelateerde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De vergunning betreft de volgende activiteit(en):

- *Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het bouwen van een bouwwerk*
- *Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit*

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

- Het perceel omtrent uw verzoek ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2011" geldt. Het perceel ter plaatse heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch".
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.2 dat de terreinmaat maximaal 1,5 hectare bedraagt en in ieder geval het bouwvlak omvat, dan wel bouwvlakken indien deze met een figuur gekoppeld zijn. De terreinmaat heeft een maximale breedte van 100,0 meter of de maximale breedte van het bouwvlak en een maximale diepte van 150,00 meter.
- De nieuwe woning valt buiten de terreinmaat van 100 meter breed.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.4.a dat per terreinmaat niet meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd.
- Er zijn reeds twee bedrijfswoningen binnen de terreinmaat aanwezig, waarbij het voornemen is om één bestaande bedrijfswoning te slopen en op een andere plek op het perceel een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.4.c dat het oppervlak van een bedrijfswoning niet meer dan 120m² mag bedragen.
- Het oppervlakte van het hoofdvolume bedraagt 16x14 meter is 224 m².
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.2.5.c dat voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.
- De bouwhoogte bedraagt circa 5,3 meter ten opzichte van aansluitend terrein.
- Het bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschrift(en) van artikel 3.5.1.d dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één bedrijfswoning per bedrijf strijdig is, behalve ter plekke van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch- bedrijfswoning" alwaar één extra bedrijfswoning gerealiseerd mag worden.
- Er is voor deze gronden geen functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch- bedrijfswoning" van toepassing.
- Het voornemen is hiermee in strijd is met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Een aanvraag omgevingsvergunning die niet voldoet aan het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens moet worden opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De overweging om af te wijken van het bestemmingsplan vindt u op de volgende pagina.

Bouwbesluit

- Het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarde nader ingegaan.

Bouwverordening

- De aanvraag voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de Bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de Bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarde nader ingegaan.

Welstand

- De aanvraag is volgens de Welstandsnota 2015 gelegen in het gebied waarvoor "3.11, Landelijk gebied" geldt.
- De aanvraag is op 26 april 2019 en 10 mei 2019 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Advies 26 april: *De aanvraag betreft het oprichten van een woning met bijgebouw, waarvoor een eerder conceptplan van de hoofdwoning en een schetsplan van het bijgebouw positief zijn beoordeeld. De aanvraag heeft een andere uitwerking dan het schetsplan: het bijgebouw is niet vormgegeven als schuur in zwarte potdekseldelen en het flauwhellende dak staat parallel aan de weg. Het bijgebouw is tevens niet in voldoende mate ondergeschikt aan het hoofdgebouw door de gelijke gevelbehandeling en identieke gevelopeningen. Op de tekening staat aangegeven dat het bijgebouw vergunningsvrij is. Dit blijkt niet geval te zijn. niet akkoord*
- Advies 10 mei 2019: *Het bijgebouw is aangepast naar aanleiding van de vorige adviezen. De nok staat haaks op de weg en de uitstraling is niet meer gelijk aan het hoofdhuus, maar in voldoende mate ondergeschikt vormgegeven met zwarte potdekseldelen en andere gevelopeningen. Akkoord.*
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is, gezien het uitgebrachte advies, van oordeel dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand, zoals vastgesteld in de gemeentelijke welstandsnota.
- Het advies is volgens ons op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en nemen het advies over.

Activiteit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit

- Het college kan middels artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking verlenen aan verzoeken om afwijking van de bestemmingsplanbepalingen.
- De gemeente Den Helder heeft voor bouwwerken welke niet in het bestemmingsplan passen de beleidsregels "Planologische Afwijkingmogelijkheden 2015" opgesteld.
- Op grond van artikel 2.1 van de beleidsregels kan alsnog medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan, indien de aanvraag is getoetst aan de daarbij opgenomen criteria.
- Er is geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarbinnen de aanvraag past. Ook geldt hiervoor geen bestaand ruimtelijk beleid.
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- In deze onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke aspecten, zoals cultuurhistorie, archeologie, water, ecologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bedrijven en milieuzonering, geur en de milieueffectrapportage (MER);

- De uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing maken integraal onderdeel uit van dit besluit;
- Het plan is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- De aanvraag wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht;
- De afwijking door het realiseren van een bedrijfswoning buiten het bebouwingsvlak is ontstaan door een omissie in het bestemmingsplan. Ter plekke van de aangevraagde locatie had een zelfstandig agrarisch bebouwingsvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven moeten worden.
- Over deze situatie is diverse keren met de aanvrager gecommuniceerd. Er is hierbij aangegeven om mee te werken aan het afwijken van het bouwvlak welke nu is aangegeven in het bestemmingsplan. Tevens is aangegeven om mee te willen werken aan de gestelde maximale afmetingen van de bedrijfswoning conform de nu bekende afmetingen. (14 x 16 m).
- De nu voorgestelde hoogte van het bijgebouw wijkt iets af van de voorschriften maar past bij de verhoudingen. Het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt en de situatie is wel gebaat bij een kap ten behoeve van de inpassing in het landschap.
- Het afwijken van de nokhoogte heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat en bebouwingsbeeld wordt aangetast.
- De voorgestelde situatie is passend in deze agrarische omgeving en heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat en bebouwingsbeeld onevenredig wordt aangetast. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt niet beperkt. Het nu voorgestelde bouwplan wordt passend gevonden in deze omgeving en daardoor akkoord bevonden. Voorwaarde hiervoor is wel dat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt.
- Er zijn geen algemene door de gemeente te bewaken belangen in het geding.
- Gegeven de ligging van het perceel is niet te verwachten dat door uitvoering van de aanvraag de rechtszekerheid van derden/omwonenden, onevenredig, wordt geschaad.
- Gelet op het bovenstaande bestaan er geen redenen de gevraagde afwijking niet te verlenen.
- Op 18-06-2019 is een door de aanvrager ondertekend planschadeformulier overlegd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ter inzage legging

Vanaf 15 juni 2020 heeft een ontwerp van de deze beschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. De ontwerpvergunning is ongewijzigd tov deze vergunning.

Nu geen zienswijzen zijn ingediend, moet de door de gemeenteraad afgegeven ontwerp- verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB), conform het raadsbesluit van 2 juni 2020, als VVGB in de zin van artikel 6.5 lid 1 Bor worden aangemerkt.

Overige gerelateerde documenten

De volgende gerelateerde documenten maken onderdeel uit van het besluit:

Bijl.	Datum Olo	Naam	Bestandsnaam Olo	Ons Kenmerk
1	25-04-2019	18499 BT boekje 2019-04-24	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.04026
2	25-04-2019	18.499 : Woning Langevliet 8, 1787 BC, Julianadorp	Aanvraagformulier (publiceerbaar)	AI19.04030
3	25-04-2019	18.499 : Woning Langevliet 8, 1787 BC, Julianadorp	Aanvraagformulier	AI19.04036
4	20-06-2019	DO-04 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05211
5	20-06-2019	DO-00 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05212
6	20-06-2019	DO-02 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05213
7	20-06-2019	DO-06 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05214
8	20-06-2019	Planschade overeenkomst ondertekend	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.05215
9	20-06-2019	DO-01 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05216
10	20-06-2019	DO-03 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05217
11	20-06-2019	DO-05 2019-04-24 Wijz A 2019-06-18	Tekeningen (Bijlage OLO)	AI19.05218

12	15-11-2019	18499_2019 11 15 - Onderbouwing_PAS	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10194
13	16-12-2019	Bijlage_1_Samenvatting	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10696
14	16-12-2019	Bijlage 1 Watertoets	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10697
15	16-12-2019	Natuurtoets_Langevliet 8 Julianadorp	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10698
16	16-12-2019	Bijlage 3 Onderbouwing PAS	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10699
17	16-12-2019	Bijlage 4 Bodemonderzoek 2016	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10700
18	16-12-2019	Bijlage 5 Bodemonderzoek 2019	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10701
19	16-12-2019	Akoestisch onderzoek Langevliet 8 aangepast	Overige Bijlagen (OLO)	AI19.10702
20	20-02-2020	Ruimtelijke onderbouwing 19 februari 2020	Overige Bijlagen (OLO)	AI20.00872
21	02-06-2020	Raadsbesluit (ontwerp) VVGB	Overige Bijlagen (OLO)	ID20.02013

Voorwaarde

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

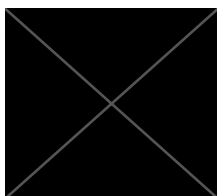
- Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan nadat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk naar het oordeel van team Openbare orde & Veiligheid (OOV) op voldoende wijze, middels over te leggen statische berekeningen zijn aangetoond. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd.
- U dient voordat met de kap, bouw (verbouw) wordt begonnen, de activiteit(en) te melden aan team Openbare orde en Veiligheid, onder vermelding van het registratienummer. Dit kan met het in de bijlage toegevoegde formulier of per e-mail naar bouwtoezicht@denhelder.nl.
- Binnen 6 maanden na gereedmelding, dient de bestaande bedrijfswoning te worden gesloopt.

Leges

De geraamde bouwkosten bedragen	€	384.660,00
De door u opgegeven bouwkosten bedragen	€	384.660,00
Minderung leges ivm Principeverzoek	€	-123,40
kosten regulier advies CRK (CRK+gemandateerd)	€	961,65
Activiteit planologisch gebruik Wabo 2.12 lid 1 onder a sub 3 (grote afwijking)	€	4.047,80
Activiteit bouwen Wabo art. 2.1 lid 1 onder a	€	7.962,46
Minderung leges aanvraag W17571	€	-2.484,00
Totaal leges	€	10.611,31

Den Helder, 28 september 2020.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Den Helder,



Michel Gielens, team Omgeving.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Dit formulier voor de aanvang van de start van de activiteit zenden aan:

Gemeente Den Helder, team Openbare orde en Veiligheid, Postbus 36, 1780 AA DEN HELDER of per e-mail op adres bouwtoezicht@denhelder.nl.

Ondergetekende de heer H.W.J. Wessels
 Adres Langevliet 8, 1787BC Julianadorp

deelt hierbij mee dat zal worden begonnen met werkzaamheden inzake oprichten van een woning met bijgebouw en het afwijken van het bestemmingsplan

Startdatum
 Adres

Voor deze activiteit heeft het college van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend.

Datum vergunning Nummer vergunning W19295

Ondertekening
 Handtekening

Julianadorp

Team Openbare orde & Veiligheid

GEREEDMELDING

Dit formulier na voltooiing van de activiteit(en) zenden aan:

Gemeente Den Helder, team Openbare orde & Veiligheid, Postbus 36, 1780 AA DEN HELDER of per e-mail op adres bouwtoezicht@denhelder.nl.

Ondergetekende de heer H.W.J. Wessels
 Adres Langevliet 8, 1787BC Julianadorp

deelt hierbij mee dat de werkzaamheden zijn afgerond inzake oprichten van een woning met bijgebouw en het afwijken van het bestemmingsplan

Datum gereed
 Adres

Voor deze activiteit heeft het college van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend.

Datum vergunning Nummer vergunning W19295

Ondertekening
 Handtekening

Julianadorp,