



### **Besluit op aanvraag omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders hebben op 26 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning op Langevliet 8 1787BC Julianadorp.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend C, perceel nummer 13718, plaatselijk bekend Langevliet 8 1787BC Julianadorp.

De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 2021-057167 en in het Omgevingsloket online (OLO) onder nummer OLO 6547657.

#### *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 ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Op 10 maart 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen 29 dagen aanvullende gegevens aan te leveren.

Op 22 april 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en daarmee voldoet de aanvraag aan de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

### **Besluit**

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.10, artikel 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.

Het gaat over de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 onder a, Wabo)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo)

### **Overwegingen [maak een van de onderstaande keuze]**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: het bouwen van een bouwwerk

Activiteit bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

#### *Bestemmingsplan*

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit "Vorbereidingsbesluit Supermarkt" geldt. Op grond van dit voorbereidingsbesluit is het verboden het (feitelijke en/of toegestane) gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het voornoemde gebied te wijzigen voor de verplaatsing en/of nieuwvestiging van supermarkten. De aanvraag voorziet niet in de verplaatsing en/of nieuwvestiging van een supermarkt. Het "Vorbereidingsbesluit Supermarkt" is niet van toepassing op deze aanvraag.
- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit "Vorbereidingsbesluit Wonen" geldt. Op grond van het voorbereidingsbesluit is het verboden om het gebruik van gronden en/of bouwwerken, waar ingevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan de functie 'wonen' toegestaan is, na inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit zodanig te wijzigen, dat bewoning door meer dan één huishouden - al dan niet tijdelijk - mogelijk wordt gemaakt. De aanvraag voorziet niet in een wijziging binnen de functie 'wonen' waarbij bewoning door meer dan één huishouden – al

dan niet tijdelijk – mogelijk wordt gemaakt. Het “Vorbereidingsbesluit Wonen” is niet van toepassing op deze aanvraag.

- Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2011” geldt.
- Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch”.
- De aanvraag betreft het realiseren van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning.
- De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, gezien per terreinmaat niet meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Daarnaast is de beoogde woning in strijd met een aantal bepalingen en maatvoeringen omtrent bedrijfswoningen: een bedrijfswoning mag niet een groter oppervlak hebben dan 120 m<sup>2</sup>.
- 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.

#### *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.
- Voor het indienen van een bodemonderzoek kan het college (gedeeltelijk) afwijken op grond van artikel 2.1.5, derde lid, van de Bouwverordening indien voor de toepassing van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
- Het verplichte bodemonderzoek, welke noodzakelijk is bij een structureel verblijf van personen gedurende minimaal 2 uur gedurende de dag is overlegd. De bodemonderzoeken zijn conform de NEN5740 uitgevoerd. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor de uitvoering van nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een belemmering voor het gebruik van het perceel.

#### *Welstand (ambtelijke toetsing)*

- De aanvraag heeft betrekking op een bouwwerk als bedoeld in artikel 1 en 2 van de beleidsregel “ambtelijke welstandstoets Den Helder 2020”. De aanvraag wordt middels een ambtelijke toets getoetst aan de welstandsnota 2015/herziening 2020.
- De aanvraag is op 9 mei 2022 getoetst.
- De gemeente Den Helder 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 luidt: *“De aanvraag betreft de nieuwbouw van een woonboerderij aan de Langevliet 8 in Julianadorp. De locatie bevindt zich in het Landelijk gebied en heeft het normale niveau.*

*Er is al een preadvies doorlopen voor deze woning. Dat advies was akkoord op hoofdlijnen. In het ontwerp van de woning verwijst men naar een (stolp-)boerderij.*

*In de aangepaste tekeningen van april 2022 zijn aanpassingen opgenomen m.b.t. de kleuren en materialen. Hierdoor is er meer samenhang binnen het ontwerp en verwijzing naar de traditionele detaillering en materialisatie.*

*Advies: akkoord.”*

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 (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

- 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, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Er is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd.
- Een beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit als bedoeld in artikel 5.16 eerste lid van de Wet Milieubeheer is uitgevoerd. Uit de hiervoor beschikbare rekentool komt naar voren dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is
- De gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit, worden zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing niet onevenredig geschaad.
- De gemeente Den Helder heeft voor bouwwerken welke niet in het bestemmingsplan passen de beleidsregels "Planologische Afwijkingmogelijkheden" 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 wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De gronden waarop de initiatiefnemer een nieuwe bedrijfswoning wil realiseren, hebben de bestemming 'Agrarisch', op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011'. Dit de aangewezen gronden voor agrarische bedrijven en grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan, gezien per terreinmaat niet meer dan één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Daarnaast is de beoogde woning in strijd met een aantal bepalingen en maatvoeringen omtrent bedrijfswoningen: een bedrijfswoning mag niet een groter oppervlak hebben dan 120 m<sup>2</sup> en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag niet hoger zijn dan 4,5 meter.

Afwijken van het bestemmingsplan, om zo een apart bouwperceel op te richten waarop de realisatie van de bedrijfswoning mogelijk is, wordt niet onwenselijk geacht. De gewijzigde opzet, waarbij er een nadruk is op een landelijk voorkomen, is in het ingediende principeverzoek voor de zaak akkoord bevonden; de beoogde ontwikkeling is passend binnen de agrarische omgeving en heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld onevenredig wordt aangetast, mede gezien de huidige stolpboerderij gesloopt wordt. Verder blijkt uit de ruimtelijke motivatie en de gedane onderzoeken dat het verlenen van een vergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien komt het plan grotendeels overeen met een eerder aangevraagde vergunning (W19295), welke in het verleden verleend is. Op basis van het vooropgestelde, wordt het vergunnen van de beoogde ontwikkeling niet onwenselijk geacht.

En, met in achtneming van de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar oordeel van de welstandscommissie, voldoet de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning aan redelijke eisen van welstand. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

- 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 12-02-2023 is een door de aanvrager ondertekend planschadeformulier overlegd.

Gelet op bovenstaande voldoet de aanvraag aan de voorwaarden van artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Er zijn geen bezwaren tegen het verlenen van de vergunning.

### Procedure

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

### Ter inzage legging

Vanaf **19 december 2022** heeft een ontwerp van 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. Het besluit is **ongewijzigd** ten opzichte van het ontwerpbesluit.

**Overige gerelateerde documenten**

De volgende gerelateerde documenten maken onderdeel uit van het besluit:

Documenttype	Titel	Kenmerk	Datum
Aanvraagdocument	01 Aanvraagdocument	D2021-11-018247	26 november 2021
Aanvraagdocument publiceerbaar	02 Aanvraagdocument publiceerbaar	D2021-11-018248	26 november 2021
Overige bijlage	15 Bijlage_5_Bodemonderzoek_2019	D2021-11-018244	26 november 2021
Overige bijlage	14 Bijlage_4_Bodemonderzoek_2016	D2021-11-018243	26 november 2021
Overige bijlage	12 Bijlage_1B_Samenvatting_watertoets	D2021-11-018239	26 november 2021
Overige bijlage	11 Bijlage_1A_Watertoets	D2021-11-018240	26 november 2021
Overige bijlage	17 Natuurtoets_Langevliet_8_Julianadorp	D2021-11-018241	26 november 2021
Aanvraag	bijlage_3_Natuurtoets_geactualiseerd_2022 pdf	D2022-09-019455	30 september 2022
Aanvraag	ruimtelijke_onderbouwing_29_september_2022_pdf	D2022-09-019457	30 september 2022
Aanvraag	Bijlage_8_Akoestisch onderzoek_geactualiseerd_2022_pdf	D2022-09-019456	30 september 2022
Aanvraag	09 Bouwbesluit DO-BT_totaal_2021-11-26	D2021-11-018238	26 november 2021
Overige bijlage	03 situatietekening nieuwe woning DO-01_2021-11-26	D2021-11-018232	26 november 2021
Aanvraag	04 aanvulling 22-04 Bestektekening gevels plat en drs _ DO-02 (Wijz A 2022-04-22)	D2022-04-013940	22 april 2022
Aanvraag	13B aanvulling 17-03 AERIUS aanleg en sloopfase 15-11-2022	D2022-03-011885	17 maart 2022
Aanvraag	13A Aanvulling 17-03-2022 AERIUS-berekening gebruiksfase 14-11-2019	D2022-03-011884	17 maart 2022
Aanvraag	10 aanvulling 29 april ruimtelijke onderbouwing versie 26 april 2022	D2022-04-017787	29 april 2022
Aanvraag	06 aanvulling 22-04 Gevels in kleur DO-04 (Wijz A 2022-04-22)	D2022-04-013942	22 april 2022
Aanvraag	08 aanvulling 22-04 Principedetails DO-06 (Wijz A 2022-04-22)	D2022-04-013943	22 april 2022
Aanvraag	18 Aanvulling 22-04 Rapportage BENG en MPG berekening	D2022-04-013939	22 april 2022
Aanvraag	05 aanvulling 22-04 Gevels in kleur DO-03 (Wijz A 2022-04-22)	D2022-04-013941	22 april 2022
Aanvullende informatie	Getekende planschadeovereenkomst	D2023-02-007680	13 februari 2023

**Voorwaarde**

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. 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 vòòr aanvang van de bouwwerkzaamheden worden aangeleverd. De ingediende constructieberekeningen en tekeningen liggen ter controle bij onze adviseur. Binnenkort ontvangt u hier bericht over.
2. Voordat u start met de werkzaamheden én nadat de werkzaamheden zijn afgerond dient u dit te melden bij Bouwtoezicht. U kunt een mail versturen aan [bouwtoezicht@denhelder.nl](mailto:bouwtoezicht@denhelder.nl) of door een brief te versturen aan Gemeente Den Helder, team Openbare orde en Veiligheid, Postbus 36, 1780 AA Den Helder.

U dient hierbij te vermelden: straat en huisnummer van het project, het zaaknummer (zie bovenaan deze brief) en uw contactgegevens.

### Leges

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Artikel	Omschrijving	Grondslag	Bedrag
2.02.1.3 WS-AMBT	Ambtelijke toetsing welstand	€ 391.430,00	€ 782,86
2.02.1 BOUW	Activiteit bouwen Wabo art. 2.1 lid 1 onder a	€ 391.430,00	€ 8.298,32
2.04.3 AFW.PROJ.BESL	Activiteit planologisch gebruik Wabo 2.12 lid 1 onder a sub 3 (grote afwijking)	€ 4.248,55	€ 4.248,55
Artikel 3.4 lid 2 Awb	Vermindering van de leges op grond van het evenredigheidsbeginsel vanwege de kosten van de eerder verleende soortgelijke vergunning met kenmerk W19295. En vanwege het voortraject van dit besluit		€ - 10.611,31
Totaal			€ 2.718,42

### 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](mailto:vergunningen@denhelder.nl).

Met vriendelijke groet,

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder,

burgemeester,  
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris,  
K. (Koen) van Veen

Dit document is digitaal opgemaakt en daarom niet ondertekend.

Datum: 13 februari 2023

### Bent u het niet eens met het besluit in deze brief?

Wanneer u naar aanleiding van het hierboven vermelde besluit vragen mocht hebben, dan kunt u ons altijd voor een verdere toelichting bellen. Het telefoonnummer staat bovenaan deze brief.

Het instellen van beroep gaat als volgt. U kunt als belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken na de bovenaan deze brief vermelde dag waarop het besluit is verzonden met een brief (niet per e-mail) een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. In het beroepschrift moet het volgende staan:

uw contactgegevens zoals uw naam en adres (en telefoonnummer);

de dagtekening;

het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient (u kunt een kopie van het besluit (deze brief) meesturen);

de reden(en) waarom u bezwaar indient en wat het besluit volgens u moet zijn;

uw handtekening.

Het indienen van een beroepschrift of tussentijds bellen schort niet de werking van het hierboven vermelde besluit op. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u vanwege de spoedeisendheid van de betrokken belangen een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u gelijktijdig met of na de indiening van uw beroepschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, vragen een voorlopige voorziening te treffen om de werking van het besluit voor de duur van uw beroepschriftprocedure te schorsen. Houdt u er rekening mee dat de rechtbank hiervoor kosten in rekening brengt. Zie ook: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).