

INGEKOMEN 2 JUL 2012

Behorend bij: Reg.nr.VO-OMG-11-138 Mei 2012

Ruimtelijke onderbouwing

GEMEENTE LANGEDIJK	
NR.	
ING.	02 JUL 2012
CLM.	
AFD.	BEWAARD

1. Het betreft hier wijziging van de bestemming van een gedeelte van de v.m. paardenstal / bedrijfsruimte gelegen aan het einde van de doodlopende GEDEMPTE ACHTERBURGGRACHT te Noord-Scharwoude.

Het pand is toegankelijk zowel aan de oostzijde: ged.achterburggracht als ook aan de westzijde: de Spoorstraat. Het pand is volledig vrijstaand en de aan de Noordzijde gelegen steeg/ontsluiting behoort tot dit perceel.

Tot en met de jaren 80 is betr.pand in gebruik geweest als paardenstal en opslagruimte voor hooi en stro. Dit in combinatie met een kleine wooneenheid.

Einde jaren 80 is het gebruik als paardenstalling beëindigd door een op eigen initiatief genomen bedrijfsverplaatsing naar het agrarisch gebied t.w.de Diepsmeerweg in Oudkarspel. Gemeentelijke medewerking hiervoor werd verleend, uitsluitend op schriftelijke en door partijen ondertekende voorwaarden, dat bedoeld pand niet meer als paardenstalling dan wel enig ander agrarisch gebruik mocht worden verhuurd of gebruikt.

Burgemeester en Wethouders van LANGEDIJK

Dossier nr.: ONG-12-124

2. Inmiddels geldt voor dit gebied de bestemming Woondoeleinden 1. Hierbij wordt echter een maximum van 10 te realiseren wooneenheden genoemd.

Naar onze mening zou het hier uitsluitend gaan om de herbestemming van het aan de Dorpsstraat (nr.712) gelegen voormalig Theater 'Tivoli'. En wel omdat volgens uitspraak van de Raad van State, de voorheen geldende openbare 'non profit'bestemming van dit theater veel te weinig perspectief bood voor de toenmalige ondernemer.

3. De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze omgeving biedt weinig mogelijkheden tot verdere ontwikkeling.

De Gedempte Achterburggracht loopt zoals de naam al doet vermoeden, dood tegen het water van de Achterburggracht en de haaks daaroverheenliggende brug van de Spoorstraat. De gehele omgeving is volgebouwd met oudere types woonhuizen waarvan, zoals het een echte oude dorpskern behoort, geen enkele bouwstijl hetzelfde is.

4. Voorts is het zo, dat de bestemmingswijziging van een gedeelte van het pand, gelegen aan het einde van de anderhalve meter lager liggende en doodlopende Achterburggracht, geen enkel negatief effect kan hebben op de directe woonomgeving.

Blijft over de uitstraling die dit bijna 50-jarige pand al heeft verkregen door recent uitgevoerde gevelwijziging en verbouwing.

5. Bij een al in 2007 gehouden inspraak inzake "Vrijstelling" voor exact hetzelfde bouwplan als nu, werd slechts een zienswijze ingediend.

Zoals uit hierbij gevoegde Heroverweging van College van B & W d.d.21 Sept.2007 U 3882 nr 2007-78 blijkt, vormde een en ander geen enkele aanleiding om de verleende vrijstelling en bouwvergunning in te trekken.

Door langdurige ziekte van aanvrager in 2008 is toen niet binnen een van rechtswege geldende termijn aan de in deze bouwvergunning gestelde voorwaarden voldaan, waardoor deze helaas is komen te vervallen.

Vanwege ontstane tijdsdruk en reeds geplaatste opdracht voor constructiedelen is toen in een prettig en constructief overleg met betr.afdeling van gemeente besloten, de aanvraag voor inbouwen van een appartement te wijzigen in een binnen het bestemmingsplan passende aanvraag.

Dat heeft geleid tot een aanvraag Verbouwen-Vergroten van een bedrijfspand. Zie hiervoor bouwvergunning 13-10 2010 nr 221. Daarbij werd afgesproken dat in een later stadium de meer tijdrovende Omgevingsvergunning zou worden aangevraagd en waarbij de benoeming Bedrijfs- en kantoorruimte zou worden gewijzigd in een woonbestemming.

6. Door de al maar toenemende vraag naar huurappartementen in combinatie met de enorme leegstand van bedrijfspanden, lijkt de economische uitvoerbaarheid geen enkel probleem.

7. Zowel landelijk als provinciaal beleid is gericht op herbestemmen van v..m.agrarische gebouwen. Bovendien past dit bouwplan in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Daarnaast heeft de gemeente al in 2007 aangegeven dat een extra wooneenheid mogelijk is en waarvoor daadwerkelijk "Vrijstelling" is verleend.

8. Toets milieuwetgeving: Zie hiervoor Omgevingsvergunning van 03-01-2011 WA.BO. 10-0078.

9 / 10. Afweging van cultuurhistorische belangen en archeologisch onderzoek lijkt hierbij niet van toepassing. Het betr. pand dateert van de jaren ' 60 en is vanaf dat moment aangesloten op alle nutsvoorzieningen en gem.riolering. Bovendien verandert ere aan de buitenzijde van het pand helemaal niets.

Van zeer groot belang is voorts het parkeren op eigen terrein. Dit is op te lossen als volgt: Het pand heeft aan de Westzijde (Spoorstraat) een grote toegangsdeur van 4 bij 4 metr. en recht van overpad van- en naar genoemde Spoorstraat middels een notarieel geregistreerd Erfdienstbaarheid contract. Hierdoor kan er overdekt worden geparkeerd voor minstens het dubbele aantal dan dat vereist is, hetgeen ook perspectief biedt voor de naaste bureu.

Resumerend veronderstellen wij dat hiermee voldoende aandachtsvelden voor een ruimtelijke onderbouwing zijn aangevoerd, te meer daar het betr. pand er al ruim 50 jaar staat en er dus aan begrenzing-belending en aan totale bouwmassa totaal niets verandert.

Bijlagen: Copie HEROVERWEGING 21 Sept. 2007 U 3882 en doss.nr. 2007-078

Foto 1 v.m. bedrijfspand

Foto 2 huidige en ook blijvende situatie.



gemeente Langedijk

Bijlage 1  
Ruimte Lijke Onderbouwing  
VO-OMG-11-130

INGEKOMEN 2 JUL 2012

De heer, mevrouw M.J. Sintenie  
Diepsmeerweg 1  
1724 PP OUDKARSPÉL

Datum 21 september 2007  
Sector/afdeling GZ/Bouwen en Wonen/U3882  
Uw brief/nummer  
Inlichtingen bij Mevr. M. Smit/Ir  
Onderwerp Heroverweging, dossiernummer: 2007-078  
Bijlage(n) Diverse

POSTADRES  
Postbus 15  
1723 ZG  
Noord-Scharwoude

WELZAAKADRES  
Vroedschap 1  
Zuid-Scharwoude

TELEFOON  
(0226) 33 44 33

TELEFAX  
(0226) 31 75 56

E-MAIL  
info@gemeentelangedijk.nl

WÉB  
www.gemeentelangedijk.nl

BANKRELATIE  
Bank Ned. Gemeenten  
28.50.04.751

Geachte heer, mevrouw Sintenie,

Wij hebben op 30 augustus 2007 een hoorzitting gehouden inzake de schriftelijk kenbaar gemaakte zienswijze tegen uw bouwplan voor het realiseren van een appartement, gelegen op het perceel Spoorstraat/Gedempte Achterburggracht te Oudkarspel.

Bij deze brief ontvangt u een samenvattend verslag van deze hoorzitting.

Wij delen u mee, dat de kenbaar gemaakte zienswijze en het besprokene tijdens de hoorzitting geen aanleiding vormen af te zien van ons voornemen vrijstelling voor uw bouwplan te verlenen. Voor onze motivering verwijzen wij naar bijgaande "reactie op de zienswijze".

Wij zullen zo spoedig mogelijk vrijstellen en bouwvergunning verlenen voor het voornoemde bouwplan. Tegen ons besluit vrijstelling te verlenen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Dit kan pas als de bouwvergunning is verleend en verzonden.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Langedijk,  
De adjunct-secretaris, De burgemeester,

A.A.M. Meijering

drs. J.F.N. Cornelisse

Verzonden door  
informatiecentrum  
gemeente Langedijk  
aan de hand van de  
aanvraagnummer



**Reactie op de zienswijze in het kader van de artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)-procedure voor het realiseren van een appartement op het perceel Spoorstraat/Gedempte Achterburggracht te Oudkarspel**

Op 2 mei 2007 is in het huis-aan-huisblad "Langedijk informeert" gepubliceerd, dat ons college het voornemen heeft vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO voor het realiseren van een appartement op het perceel Gedempte Achterburggracht/Spoorstraat te Oudkarspel. Het bouwplan heeft van 3 mei 2007 tot 14 juni 2007 ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is per brief van 24 april 2007 een zienswijze kenbaar gemaakt door de heer J. Vijn, Spoorstraat 4 te Oudkarspel.

Kort samengevat stelt de heer J. Vijn in de zienswijze het volgende:

1. Dat de goot- en nokhoogte in strijd zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan;
2. Vermindering van uitzicht en vermindering zonuren door realiseren van extra appartement;
3. Het parkeren een nog groter probleem zal worden;
4. Aantasting van privacy door beoogde raampartij aan Spoorstraatzijde.

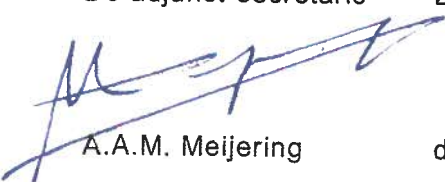
Reactie op de zienswijze

- Ad.1 Inmiddels heeft aanvrager de goothoogte aangepast conform de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarnaast is in ons beleid, verwoord in de herziening van het bestemmingsplan Oudkarspel bepaald dat een nokhoogte is toegestaan van 8,50 m<sup>1</sup>;
- Ad.2 De strijdigheid is dusdanig klein dat zienswijzehebbende niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad;
- Ad.3 Door aanvrager is het plan aangepast waardoor op eigen erf twee parkeerplaatsen worden aangelegd;
- Ad.4 Het bestemmingsplan geeft geen uitsluitel over de raampartijen. Derhalve is het toegestaan ramen aan de Spoorstraat aan te brengen. Tijdens een hoorzitting op 30 augustus 2007 is zienswijzenhebbende in de gelegenheid gesteld de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten.

Op grond van het bovenstaande wordt vervolgens geconcludeerd, dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft om af te zien van ons voornemen vrijstelling te verlenen ten behoeve van onderhavig bouwplan.

Wij zullen zo spoedig mogelijk overgaan tot verlenen van de vrijstelling en bouwvergunning.

Zuid-Scharwoude, 18 september 2007  
Burgemeester en wethouders van Langedijk,  
De adjunct-secretaris      De burgemeester,

  
A.A.M. Meijering

  
drs. J.F.N. Cornelisse



## **SAMENVATTEND VERSLAG HOORZITTING van 30 augustus 2007**

Dossiernummer. 2007-078

### **Onderwerp:**

Zienswijze in het kader van de artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)-procedure voor het realiseren van een appartement, gelegen, op het perceel Spoorstraat/Gedempte Achterburggracht te Oudkarspel.

### **Aanwezigen:**

Wethouder; J. Koolaard, voorzitter;  
M. Smit, medewerker Bouwen en Wonen (verslaglegger).  
De heer. M.J. Sintenie aanvrager;  
De heer, mevrouw J. Vijn, zienswijzehebbende;

### **Verslag:**

De voorzitter opent de hoorzitting en geeft het woord aan J. Vijn (zienswijzehebbende) voor een toelichting op de schriftelijk kenbaar gemaakte zienswijze.

De heer J. Vijn heeft problemen met de maatvoering met name de hoogte van het bouwwerk en de goot. De beoogde nokhoogte is aanzienlijk hoger dan de bestaande. Daarnaast is sprake van aantasting van de privacy door de beoogde dakkapel. Immers door het plaatsen van een dakkapel ontstaat inkijk. In de omgeving zijn veel appartementen bijgekomen, hierdoor is veel parkeeroverlast ontstaan.

Mevrouw Vijn benadrukt nogmaals dat het woongenot wordt aangetast door met name de hoogte van het gebouw en de raampartij.

De heer Sintenie stelt dat het bouwplan is aangepast conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Het is zelfs zo dat het bouwplan nog hoger mag (8,5 m<sup>1</sup>) maar dit bewust heeft nagelaten omdat dan het balkon in de schaduw komt te liggen. Daarnaast is voornoemde van mening dat de privacy niet wordt geschonden in verband met de aanwezigheid van hoge bomen. De heer Sintenie geeft aan dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Tevens geeft hij aan dat ramen noodzakelijk zijn omdat daar een kamer wordt gerealiseerd. Ook stelt hij dat het gedeelte dat "omhoog" gaat niet recht tegenover de woning van zienswijzehebbende komt te liggen. Ook is sprake van een 6 meter brede weg tussen het bouwwerk en de woning van de familie Vijn.

De heer Sintenie geeft nogmaals aan de regelgeving te hebben gehanteerd.

De heer Vijn geeft aan dat de zon uit de richting komt waar het beoogde appartement wordt gebouwd.

De heer Sintenie stelt overigens dat het appartement niet hoog wordt. Doordat de Spoorstraat 1,5 m<sup>1</sup> lager ligt dan de Gedempte Achterburggracht is er sprake van een niveauverschil. Optisch gezien lijkt het dus een hoog pand.

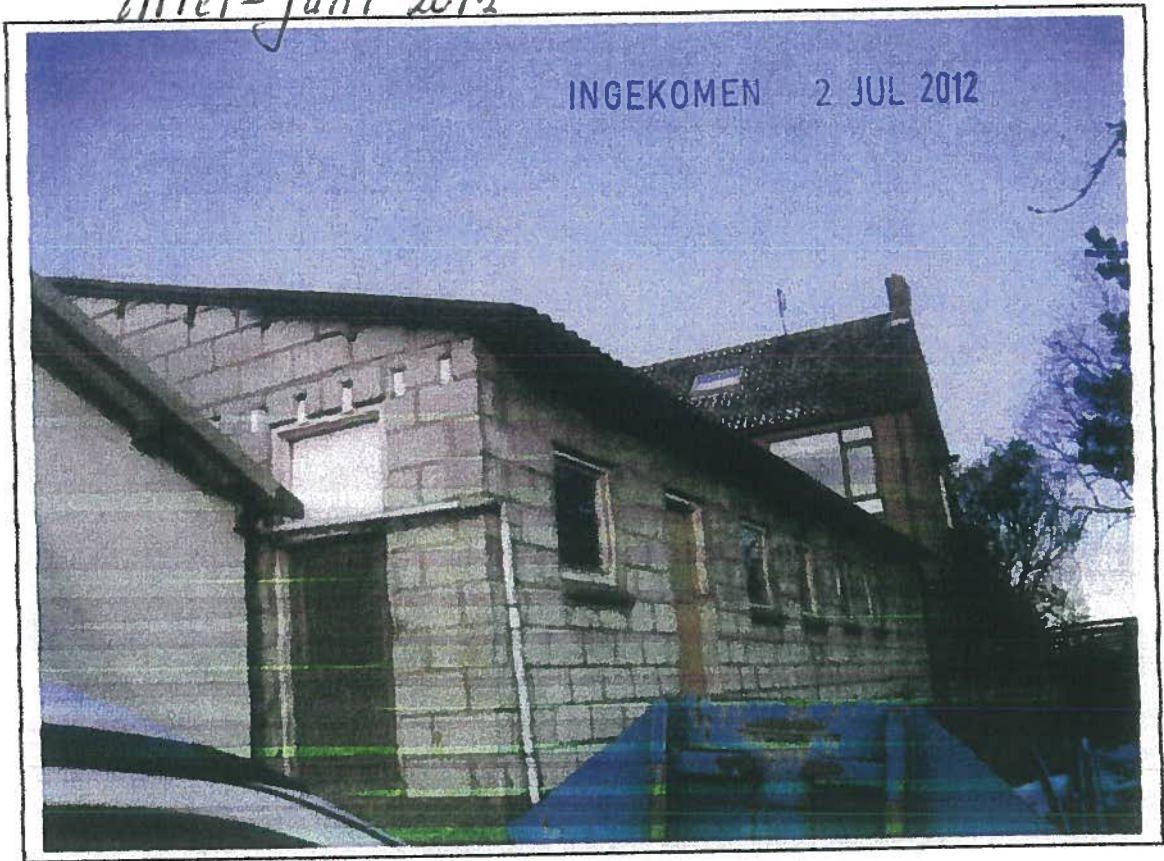
De heer Vijn geeft aan dat vooraf geen overleg is geweest over het beoogde bouwplan waardoor de familie Vijn is aangewezen op het huis-aan-huisblad "Langedijk informeert", welke 1 maal in de 14 dagen verschijnt.

Mevrouw Vijn ziet graag dat de ramen geblindeerd worden.

De heer Sintenie zegt dat dit niet hoeft. Voor blinding van ramen dient de afstand minder dan 2 meter te zijn tussen het beoogde gebouw en het naburige perceel.

De voorzitter concludeert, dat de aanwezigen hebben aangegeven voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld om hun mening kenbaar te maken en sluit vervolgens de hoorzitting.

135 Lage 2<sup>A</sup> Ruimtelijke onderbouwing VO-MG-11-30  
Mei-Juni 2012



**Ingenieursbureau Broomans BV**  
Melkweg 8, 1841 JJ Stompvoren  
KVK Alkmaar 37070860  
Tel. 072-5037050 Fax. 072-5037051  
[www.broomans.nl](http://www.broomans.nl)  
SCA certificaat nummer: 07-D070008

'13 y lase 2b

Quintelijke onderbouwing  
VO-MG-11-3D  
Mei-Juni '12

