

Omgevingsvergunning

Documentnummer

B2013-HZ_WABO-0250

OB-13-00825

eDocs: 1117579

Ontvangstdatum

16 november 2013

Documentdatum

6 maart 2014

Verzonden:

6 maart 2014

op aanvraag van

wonende aan

voor het

op het adres

kadastraal bekend

oprichten van een woning met aangebouwde berging

Middenpad 20 te Zuidoostbeemster

Gemeente Beemster, sectie D, nummers 3122 en 3377.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor:

1. het bouwen van een bouwwerk;
2. het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan).

De volgende stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- gewaarmerkte aanvraag.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Bouwen

Het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met de uitspraak van 9 juli 2013 van de Raad van State is vast komen staan dat de partiële herziening ZOB I niet als basis heeft kunnen dienen voor het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 1'. Dit heeft als gevolg dat voor de ontwikkeling van onderhavige kavel geen gebruik kan worden gemaakt van het uitwerkingsplan DNT West 1, maar teruggevallen wordt op het bestemmingsplan Zuidoost 1971. Het bouwplan is in strijd met de agrarische bestemming van Zuidoost 1971. Planologische medewerking is mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Zuidoost 1971 ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

Ondanks voornoemde, geeft het uitwerkingsplan DNT West 1 nog steeds wel (grotendeels) het gewenst planologisch kader weer voor het plangebied. In casu is sprake van een woning met kap (hoofdgebouw) en een aangebouwde berging (aanbouw). Het hoofdgebouw voldoet aan de regels uit het uitwerkingsplan DNT West 1.

De aangebouwde berging is volgens de gehanteerde definitie van het bestemmingsplan Zuid-oostbeemster en het nietige uitwerkingsplan DNT west 1 een aanbouw. Dit vanwege het feit dat het gaat om 'een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. Inmiddels is het heersend ruimtelijk regime zodanig dat het verschil in 'aanbouwen' en 'bijgebouwen' niet zozeer verklaard moet worden door de aanwezigheid van een directe verbinding, maar temeer door het feitelijke gebruik van de ruimte. Nieuwe gehanteerde definitie van een aanbouw is dan ook 'een bouwwerk met een *primaire woonfunctie*, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. De gehanteerde definitie van een bijgebouw is thans 'een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en *functioneel opzicht* ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. De aangebouwde berging moet gelet op bovenstaande als een bijgebouw worden aangemerkt.

De aangebouwde berging voldoet analoog aan het bijgebouwenregime, met uitzondering van de maximale goothoogte. De goothoogte van bijgebouwen mag volgens het uitwerkingsplan DNT West 1 niet meer bedragen dan 3 meter. Echter, het heersend ruimtelijk regime op dit punt is inmiddels verruimd: in de laatstelijk opgestelde bestemmingsplannen met betrekking tot De Nieuwe Tuinderij geldt inmiddels een maximale goothoogte van 3,5m. In casu is de goothoogte van het bijgebouw niet hoger dan 3m (ca. 3,05m), wat kan worden verantwoord.

Concluderend voldoet het bouwplan aan het ruimtelijk beleid (voldoet analoog aan het uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij West 1, dan wel, aan het heersend ruimtelijk regime met betrekking tot De Nieuwe Tuinderij).

Geconstateerd wordt dat het plangebied gelegen is in het Bestaand Bebouwd Gebied), zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (art. 9 van de PRVS). Zoals gezegd, betreft het in onderhavig geval het oprichten van een woning. Achter de beoogde woning zijn onlangs reeds 42 woningen opgericht. Door de ligging in Bestaand Bebouwd Gebied zal het bouwplan geen aantasting van de openheid van het landschap van Beemster tweebrengen. Ook heeft het bouwplan geen gevolgen voor bestaande zichtlijnen naar en contactmogelijkheden met het open landschap. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan geen afbreuk doet aan de aanwezige kernkwaliteiten en dat de universele waarden blijven behouden. Daarmee kan worden gesteld dat onderhavig bouwplan voldoet aan art. 20, 21 en 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Daarnaast heeft GS, na advisering door de ARO, bij brief van 18 oktober 2013, geconcludeerd dat deelplannen van De Nieuwe Tuinderij voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit, zoals in de PRVS is bepaald. Daarbij is aangegeven dat indien toekomstige (deel)bestemmingsplannen (dan wel grote buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo) passen binnen de kaders van het beoordeelde beeldkwaliteitsplan, er geen aanleiding is deze plannen op het punt van ruimtelijke kwaliteit opnieuw te beoordelen. Onderhavige woning blijft binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is het bouwplan een zestal weken ter inzage gelegd, waarin geen zienswijzen zijn ingediend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

1. Het bouwwerk dient conform de gewaarmerkte tekening te worden gerealiseerd.
2. Aanwezigheid bescheiden
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. vergunning voor het bouwen;
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
3. Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen
Met het bouwen van een bouwwerk, waarvoor een vergunning is verleend, wordt niet begonnen, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:
 - a. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
 - b. het peil is uitgezet.
4. Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden
 - Lid 1. Het bevoegd gezag wordt **ten minste twee werkdagen** voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van de vergunning schriftelijk/telefonisch, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.
 - Lid 2. Het bevoegd gezag wordt **ten minste op de dag** van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van de vergunning schriftelijk/telefonisch in kennis gesteld.

(tijdens werkdagen bereikbaar, tel. 0299 - 452915 of: bouwinspectie@purmerend.nl)
 - Lid 3. Een bouwwerk voor het bouwen, waarvoor een vergunning is verleend, wordt niet in gebruik genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

5. Aansluiting op de riolering

Voordat de riolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riooluitlegger(s) dient contact te worden opgenomen met:

team: Voorbereiding en Toezicht
afdeling: Stadsbeheer
t.a.v.: Dhr. J. Mak
telefoon: 0299-452421

BAG informatie

Door deze beschikking verandert de gemeente haar gegevens in de basisadministratie van adressen en gebouwen (BAG). De nieuwe gegevens staan hieronder. Dit overzicht is bedoeld voor intern gebruik door de gemeente. Als er vragen zijn over de betekenis van de gegevens dan kunt u hierover informatie vinden op de website www.bag.vrom.nl.

NAAM	MUTATIE
Woonplaats	Zuidoostbeemster
Naam openbare ruimte	Middenpad
(reeks van) Huisnummer(s)	20
Postcode	Nog onbekend
Oppervlakte verblijfsobject GBO (per huisnummer)	Woning: 170,8m ²
zie NEN 2580	Berging: 16,7m ²
Gebruiksdoelen verblijfsobject (per huisnummer)	Wonen
Pandgeometrie	Zie situatietekening

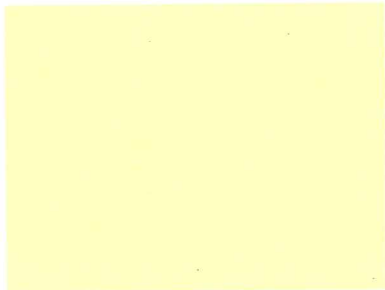
Leges

De volgende opgave is gebruikt voor de berekening van de leges.

Bouwactiviteit: 

De leges zijn op basis van de tarieventabel (2013) behorende bij de legesverordening als volgt vastgesteld:

Bouwen	€
Grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12	€
lid 1 onder a 3 Wabo	€
Totaal leges	€



burgemeester en wethouders van Beemster
namens dezen,
de teammanager Vergunningen,


J.H.H. de Bruijn

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Status omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn.

Totdat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, handelt u *op eigen risico*.

De omgevingsvergunning is onherroepelijk als de beroepstermijnen ongebruikt zijn verstreken of als uiteindelijk in hoger beroep positief is beslist.

U mag niet handelen in afwijking van de omgevingsvergunning. Indien u wilt afwijken, dient u in beginsel een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. Doet u dit niet dan kunt u een bevel tot stilleggen krijgen.

Beroepmogelijkheden

Tegen het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen, kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen bij Rechtbank Haarlem. Zie hiervoor de bijlage beroepmogelijkheden.

Verzoek om voorlopige voorziening

Hebben (derde-)belanghebbenden er belang bij dat de omgevingsvergunning niet in werking treedt, dan kan aan de rechter een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Zie hiervoor de bijlage beroepmogelijkheden.

Aandachtspunten

1. Voor de betaling van de leges ontvangt u separaat een factuur.
2. De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven.
3. Ofschoon de vergunning is afgegeven, kunnen er andere wettelijke belemmeringen bestaan voor de uitvoering van de bouw, zoals bijvoorbeeld andere benodigde vergunningen of het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek (bouwen op of boven grond van derden).
4. Het bij de bouw vrijkomend afval dient te worden gescheiden in chemisch afval en overig bouwafval. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting of naar een verwerkingsinrichting, die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Overig bouwafval dient te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde inrichting, die daartoe vergund is.
5. Ter voorkoming van schade en ongelukken dient voor aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie ingewonnen te worden omtrent de ligging van (aansluit)kabels en leidingen. Met de nutsbedrijven en KPN Telecom dient ook te worden overlegd over welke eventuele voorzieningen getroffen moeten worden om in de toekomst vervanging of herstel mogelijk te maken.

6. Bouwstoffen die in contact kunnen komen met de bodem, oppervlakte- of hemelwater moeten zijn voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Bouwstoffenbesluit. Dit geldt ook voor de toepassing van grond. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij de gemeente, Sector Grondgebied of op www.VROM.nl.

7. Gebruik openbare wegen, paden en terreinen

Het in gebruik nemen van openbare wegen, paden en terreinen buiten het bouwterrein voor opslag van materieel en materiaal is zonder schriftelijk toestemming van het gemeentebestuur verboden. Een uitgewerkte aanvraag (met plattegrond) daartoe, dient tijdig, doch tenminste vier weken voor aanvang van de bouw worden ingediend bij de afdeling vergunningen toezicht en handhaving.

Beschadiging of bevuiling van openbare wegen, paden en/of terreinen of enig ander gemeente-eigendom door de vergunninghouder of zijn bouwer/aannemer, zullen direct door de vergunninghouder of indien deze in gebreken blijft, van gemeentewege, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd.

8. Verbod tot ingebruikneming

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien een van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- a. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij de bovenstaand genoemde bouwinspecteur;
 - b. er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.
9. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 2.33, lid 2, Wabo de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, als:
- a. gedurende 26 weken, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning;
 - b. de vergunninghouder daarom heeft verzocht.

Rookmelders redden levens

Onderzoek heeft aangetoond dat u 100% meer kans heeft om een woningbrand te overleven wanneer u goed werkende rookmelders heeft. Rookmelders waarschuwen u met een luid alarm wanneer zij rook signaleren. Met name 's nachts is dat van groot belang. Als u slaapt, ruikt u niets. Elke seconde telt wanneer u moet vluchten.

Hang in uw vluchtroute één of meerder rookmelders. Bij voorkeur optische rookmelders die aangesloten kunnen worden op 230 Volt en voorzien van een backupbatterij. Door de rookmelders met elkaar te koppelen wordt de meest ideale situatie gecreëerd. Bij een beginnende brand zullen in dat geval alle aanwezige rookmelders afgaan.

Adressen

Gemeente Beemster
Sector Grondgebied
Rijn Middelburgstraat 1
Postbus 7
1462 ZG Middenbeemster
Tel (0299) 68 21 00

Gemeente Purmerend
Team Vergunningen
Purmersteenweg 42
Postbus 15
1440 AA Purmerend
Tel (0299) 452 452

Bijlagen

Gewaarmede documenten
Bijlage beroepmogelijkheden