

Exemplaar bestemd voor: 0 aanvrager 0 archief ~~0~~ TDBZ 0 overige

Omgevingsvergunning

Documentnummer

B2012-HZ_WABO-0162

OB-12-00471 / Post uit: 16781

Ontvangstdatum

12 oktober 2012

Documentdatum

26 september 2013

Verzonden: 27 SEP. 2013

op aanvraag van
gevestigd
voor het

Koos Koning Aannemersbedrijf & Vastgoed BV
Bamestraweg 7, 1462 VM te Middenbeemster
slopen van een bestaande woning en het realiseren van
nieuwbouw t.b.v. een restaurant met bovenwoning
Middenweg 146, 1462 HK te Middenbeemster
Gemeente Beemster, sectie H; nummer 1354

op het adres
kadastraal bekend



Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het slopen van een bouwwerk
- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.



De volgende stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- gewaarmerkte aanvraag;
- verklaring van geen bedenkingen d.d. 10 september 2013
- ruimtelijke onderbouwing van college van burgemeester en wethouders
- bijlage zienswijzen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen en ruimtelijke afwegingen ten grondslag.

Het slopen van een bouwwerk

Het pand Middenweg 146 bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht dat onderdeel uitmaakt van het geldende bestemmingsplan

Er gelden specifieke bebouwingsnormen. Onderhavig bouwontwerp voldoet aan de gestelde bouwnormen.

Omdat de activiteit 'slopen van een bouwwerk' als gevolg van ligging binnen het beschermde dorpsgezicht deel uitmaakt van de omgevingsvergunning, treedt de slooptitel in werking na afloop van de beroepstermijn van de omgevingsvergunning (art. 6.1 lid 2a Wabo).

Het bouwen

Het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2003, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 hebben de gronden de bestemming 'woningen met tuinen en erven (Wm)'. Op grond van deze bestemming kan er enkel particulier worden gewoond. Hieraan wordt met het bouwplan (gebruik als horeca) niet voldaan en is daardoor strijdig met het bestemmingsplan.

Ten behoeve van het bouwplan is op 29 juli 2008 op het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de gronden niet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij de uitvoer van onderhavig bouwplan moet worden bepaald welke bodembeschermende maatregelen er moeten worden getroffen. In dit kader dient een melding te worden gedaan op grond van het Besluit Uniforme Saneringen bij de provincie Noord-Holland. De provincie is bevoegd gezag.

Ten behoeve van het bouwplan is medio september 2012 op het perceel een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek verricht. De bevindingen van dit onderzoek zijn in een rapportage verwerkt en op 12 oktober 2012 ingediend bij de gemeente Beemster. Op grond van deze rapportage worden vervolgmaatregelen niet noodzakelijk geacht.

Onderhavig bouwplan zal naar gerede verwachting niet leiden tot een significante verstoring van aanwezige flora en fauna.

Vanuit milieutechnisch oogpunt kan onderhavig bouwplan eveneens worden verantwoord.

De ruimtelijke onderbouwing van Pasmaat advies van september 2012, versie 12-281-2 maakt onderdeel uit van dit bouwplan met uitzondering van paragraaf 1, 2.2, 4 en 6.

De aanvraag past binnen de kaders zoals deze zijn genoemd in de Marktplaatsvisie 2013 van de gemeente Beemster.

Onderliggend bouwplan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is op 1 juli 2013 aan de commissie welstand worden voorgelegd en akkoord bevonden.

Planologische medewerking aan onderhavig project is mogelijk middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art.. 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.

Ter voorbereiding van de ruimtelijke procedure is het bouwplan voorgelegd aan de gesprekspartners van gemeente Beemster.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft aangegeven dat de toename van de verharding zodanig klein is, dat compenserende maatregelen niet gevraagd worden. Ook treden er geen wijzigingen op in de onderhoudssituatie. Voorts wordt geadviseerd geen gebruik te maken van uitloogbare materialen en het hemelwater gescheiden af te voeren naar het in de buurt gelegen oppervlaktewater. Voor dit laatste kan een lozingmelding vereist zijn.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is het bouwplan vanaf 1 juli 2013 een zes weken ter inzage gelegd, waarbij er 5 zienswijzen zijn ingediend.

De zienswijzen hebben het college van Beemster geen aanleiding gegeven om haar standpunt met betrekking tot de voorgenomen planologische medewerking te herzien.

Op 10 september 2013 heeft de gemeenteraad van Beemster bij de benodigde afwijkingsprocedure een verklaring van geen bedenkingen (art. 6.5 lid 3 Bor) afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen van de raad maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Het bouwen

1. Er mag niet worden gebouwd op vervuilde grond;
2. tenminste drie weken voordat met de bouw wordt begonnen moet bij de gemeente Beemster (sector Grondgebied) een Bouwveiligheidsplan (artikel 8.3 Bouwbesluit) ter goedkeuring worden ingediend;
3. voordat met de bouw van de woning wordt begonnen, moeten de rooilijnen en het peil door de sectie bouw- en woningtoezicht van de Technische Dienst Beemster en Zeevang zijn aangegeven;
4. alvorens met de bouw kan worden begonnen, dienen bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang, sectie bouw- en woningtoezicht, monsters van de te gebruiken gevelstenen en dakpannen ter goedkeuring te worden overgelegd;
5. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen moeten bij de sector Grondgebied van de gemeente Beemster alle technische plattegronden worden ingediend waaronder het palenplan, de kelderconstructie, de funderingsconstructie, begane grondvloer, verdiepingsvloer, kapplan en staalconstructie;
6. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen moeten bij de sector Grondgebied van de gemeente Beemster alle constructietekeningen en berekeningen volgens de geldende

- NEN-voorschriften, worden ingediend waaronder sondering, het palenplan, de kelder/funderingsconstructie, begane grondvloer, verdiepingsvloer, kapplan en staalconstructie;
7. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen moeten bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang de werktekeningen worden overgelegd;
 8. tijdens de bouwwerkzaamheden dienen voorzieningen te worden getroffen i.v.m. het traject van de gemeentelijk vuilwaterriolering. Voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient ruim van tevoren overleg plaats te vinden met de heer P. Nieuweboer van de Technische Dienst Beemster en Zeevang (tel. 0299-683355);
 9. voordat de vuilwaterriolering op de gemeenteriolering (controle putje) wordt aangesloten, dient contact te worden opgenomen met de heer P. Nieuweboer van de Technische Dienst Beemster en Zeevang;
 10. voordat hemelwater en drainage op de hemelwaterriolering op de gemeenteriolering (controle putje) wordt aangesloten dient contact te worden opgenomen met de heer P. Nieuweboer van de Technische Dienst Beemster en Zeevang;
 11. alvorens met de bouw kan worden begonnen, dienen bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang, sectie bouw- en woningtoezicht, monsters van de te gebruiken gevelstenen en dakpannen ter goedkeuring te worden overgelegd;
 12. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen moeten bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang de werktekeningen worden overgelegd;
 13. het bouwwerk dient conform de gewaarmerkte tekening te worden gerealiseerd;
 14. minimaal een week voordat met de bouw begonnen wordt, dient dit schriftelijk te worden gemeld bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang door middel van bijgevoegd Meldingsformulier start bouw;
 15. binnen twee werkdagen na beëindiging van de werkzaamheden dient dit schriftelijk te worden gemeld bij de gemeente door middel van bijgevoegd Gereedmeldingsformulier.

Het slopen

1. De slooptitel treedt in werking na de beroepstermijn;
2. het slopen dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 8 van de bouwverordening;
2. het sloopafval dient te worden gescheiden in tenminste de volgende fracties: metalen, steenachtig afval, massief hout zonder verduurzamingmiddelen, vlak glas (panelen glas), PVC- en PE-leidingen, glaswol, steenwol, overig afval;
Deze fracties moeten gescheiden worden afgevoerd naar een daartoe bestemde be- of verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen;
3. bij de overdracht van het sloopafval aan een onder punt 2 bedoelde inrichting, moet een schriftelijk gedagtekend bewijs van ontvangst worden gevraagd. Dit bewijs moet binnen 3 dagen na ontvangst hiervan bij de sectie Bouw- en woningtoezicht van de Technische Dienst Beemster en Zeevang (Rombout Hogerbeetsstraat 11, 1462 KA Middenbeemster) worden ingediend;

4. indien bij de sloop vrijkomend asbest en/ of asbesthoudende materialen moeten worden verwijderd, dit dient uitsluitend te gebeuren door een bedrijf dat beschikt over een geldig procescertificaat "asbestverwijdering";
- 4a. het asbesthoudend afval dient met onmiddellijke ingang na de sloopwerkzaamheden te worden afgevoerd naar een inrichting zoals bedoeld in voorschrift 2;
- 4b. binnen drie dagen nadat de asbesthoudende materialen zijn verwijderd moet bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang een asbestvrijverklaring worden ingediend;
5. minimaal drie werkdagen voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen dient hiervan melding worden gedaan bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang te Middenbeemster, (0299) 683355, en dat van het verloop der werkzaamheden kennis moet worden gegeven aan de directeur van de genoemde dienst;
6. de funderingen, afkomend puin, hout e.d. moeten grondig worden verwijderd;
7. de grond moet worden geëgaliseerd.

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	Middenbeemster
Identificatie code	2482 (bestaand object)
Naam openbare ruimte	Middenweg
Huisnummer	146
Huisletter	a
Postcode	1462 HK
Oppervlakte verblijfsobject GBO	54 m ²
Gebruiksdoelen verblijfsobject	Wonen
Pandgeometrie	Zie situatieschetsen
NAAM	MUTATIE
Woonplaats	Middenbeemster
Identificatie code	n.n.b
Naam openbare ruimte	Middenweg
Huisnummer	146
Postcode	1462 HK
Oppervlakte verblijfsobject GBO	87 m ²
Gebruiksdoelen verblijfsobject	Bijeenkomst
Pandgeometrie	Zie situatieschetsen

Leges

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

Bouwactiviteit: € 175.000,00 (ambtshalve vastgesteld)

De leges zijn op basis van de tarieventabel (2012) behorende bij de legesverordening als volgt vastgesteld.

bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo	€	5.250,00
buitenplanse afwijking bij bouwactiviteit, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo	€	2.241,50
voor de beoordeling van een milieukundig bodemrapport vanaf 400 m2 te bebouwen perceel	€	141,70
extra welstandstoets	€	<u>51,90</u>
Totaal leges	€	7.685,10

Burgemeester en wethouders van Beemster,
namens dezen,
het hoofd van de sector Grondgebied,

C. van Wijnen.

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.

Beroepsmogelijkheden

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

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.

Bezwaarmogelijkheden leges

Tegen het besluit tot het vaststellen van de leges kunt u separaat een bezwaarschrift indienen bij het hoofd van de afdeling Bedrijfsondersteuning van de gemeente. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

De termijn voor het indienen van het bezwaarschrift bedraagt 6 weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit is toegezonden.

Aandachtspunten

1. Voor de betaling van de leges ontvangt u separaat een nota.
2. De aanleg van de fundering en de kelder van de nieuwe woning dient zodanig te worden uitgevoerd dat deze de funderingsconstructie van de bestaande bebouwing niet nadelig beïnvloedt.
3. De funderingsconstructie, de hemelwaterafvoer, de goot en de dakrand dienen op eigen erf te worden aangebracht.
4. Voor de opslag van materialen/ materieel op de openbare weg/ ruimten geldt het volgende: de nabijgelegen openbare trottoirs, voetpaden, rijbanen, plantsoen e.d. mogen niet worden gebruikt voor de opslag/ stalling/ aan- en afvoer van materialen en/ of materieel en dienen vrij toegankelijk te blijven. Toestemming voor het gebruik van dergelijke gedeelten dient schriftelijk te worden aangevraagd bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang, Postbus 39, 1462 ZG Middenbeemster.
5. De Technische Dienst Beemster en Zeevang heeft de bouwkosten berekend en komt uit op een bedrag van € 175.336,- (excl. BTW); afgerond € 175.000,- (excl. BTW).
6. Door bronneren kunnen er nadelige veranderingen plaatsvinden in de grondwaterstanden, dan wel in de grondwaterstromen, niet alleen ter plaatse van het beoogde bouwplan maar ook in de directe omgeving. In dit verband dient er bij de aanleg rekening te worden gehouden met de ontwateringdiepte en de eventuele consequenties die dit kan hebben op kruipruimtes en (op staal gebouwde) funderingen.
7. 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.
8. 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).

9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 back-upbatterij. Door de rookmelders met elkaar te koppelen wordt de meest ideale situatie gecreëerd.

Adressen

Gemeente Beemster
Sector Grondgebied
Rijn Middelburgstraat 1
Postbus 7
1462 ZG Middenbeemster
Tel (0299) 68 21 21
Fax (0299) 68 17 71

Technische Dienst Beemster en Zeevang
Bouw- en woningtoezicht
Rombout Hogerbeetsstraat 11
Postbus 39
1462 ZG Middenbeemster
Tel (0299) 68 33 55
Fax (0299) 68 39 56

Bijlagen

- Gewaarmerkte documenten

Dit betreft i.i.g. de aanvraag en i.v.t. de bijlage zienswijzen en de ruimtelijke onderbouwing.

Dit staat al expliciet benoemd onder Besluit.

- Toelichting behorende bij omgevingsvergunning slopen
- Meldingsformulier start bouw
- Gereedmeldingsformulier
- Bijlage beroepmogelijkheden

Voor nadere informatie omtrent het vorenstaande kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Technische Dienst Beemster en Zeevang (tel. 0299-683355).