

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

Omgevingsvergunning

Documentnummer

B2013-HZ_WABO-0137

OB-13-00725 / post-uit: 17556

Ontvangstdatum

5 juli 2013

Documentdatum

27 november 2013

Verzonden:

27 NOV. 2013

op aanvraag van

wonende aan

voor het

op het adres

kadastraal bekend

oprichten van een woning met aangebouwd bijgebouw

Noorderpad 16b te Zuidoostbeemster

Gemeente Beemster, sectie D; nummer 3381



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:

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.

Het bouwen

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

Het afwijken van het bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel Noorderpad 16b is 'Zuidoost 1971'. De geprojecteerde woning met aangebouwd bijgebouw zijn gesitueerd op gronden met de bestemming 'agrarische doeleinden II'. Op gronden met deze bestemming mag geen woning met aangebouwd bijgebouw worden gebouwd.

Planologische medewerking is enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

De op te richten woning moet vanuit het kader van de dorpsuitbreiding 'de Nieuwe Tuinderij' worden aangemerkt. In de woningbouwplannen van 'de Nieuwe Tuinderij' is tevens woningbouw in de lintbebouwing aan de zuidzijde van het Noorderpad opgenomen. Met deze woningbouw (tussen Noorderpad 16 en 17, en tussen Noorderpad 17 en 31a), waar onderhavige woning onderdeel van uitmaakt, zal de lintbebouwing aan de zuidzijde van het Noorderpad worden vormgegeven.

Het betreffende plangebied maakt onderdeel uit van het vernietigde uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 2'. In het uitwerkingsplan was de rooilijn van de toekomstige woning gebaseerd op de bestaande woning te Noorderpad 17. De beoogde woning is echter geprojecteerd op 1,1m vóór de rooilijn van de woning op het perceel Noorderpad 17. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de rooilijn van de nieuw te bouwen woning op het perceel Noorderpad 17a. De rooilijn van onderhavige woning is verantwoord gelet op het feit dat de beoogde woning een overgang betekent van een rooilijn van ca. 8m (de bestaande rooilijn van de woning te nr. 15 en 16) naar 13m (Noorderpad 17).

In de kern Zuidoostbeemster bestaat voor hoofdgebouwen een eenduidig regime, waarbij hoofdgebouwen in de linten idealiter een goot- en bouwhoogte van maximaal 4m en 11m mogen hebben. De woning voldoet hier grotendeels aan. De enige strijdigheid betreft de goothoogte van het voorgevelelement van 5,75m. Echter moet gesteld worden dat in hoofdzaak de goothoogte van de woning op 3,55m is gelegen. De goothoogte van 5,75m is slechts ter plaatse van het voorgevelelement aan de orde.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in Zuidoostbeemster onderscheid gemaakt tussen de linten en de buurten. Onderhavige woningbouw vindt plaats in het lint en daar kunnen (iets) rijkere ontwerpen, zoals een voorgevelelement, in beginsel mogelijk gemaakt worden. De geconstateerde strijdigheid kunnen vanuit dat kader worden verantwoord.

Ook wordt er een aanbouw en een aangebouwd bijgebouw beoogd. Vanwege de relatie met De Nieuwe Tuinderij is het gerechtvaardigd om deze aanbouw en bijgebouw analoog te toetsen aan het bouwregime voor aanbouwen en bijgebouwen binnen De Nieuwe Tuinderij. Hier wordt aan voldaan.

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 met aangebouwd bijgebouw. Door de ligging in Bestaand Bebouwd Gebied zal het bouwplan geen aantasting van de openheid van het landschap van Beemster teweegbrengen. 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)bestem-

mingsplannen (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.

Het bouwen

1. Het bouwwerk dient conform de gewaarmerkte tekening te worden gerealiseerd;
2. voordat met de bouw van de woning met stallingruimte wordt begonnen, moeten de rooijlijnen en het peil door de sectie bouw- en woningtoezicht van de Technische Dienst Beemster en Zeevang zijn aangegeven (per 1 januari 2014 door de gemeente Beemster);
3. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen, moeten bij de gemeente Beemster de werktekeningen worden overgelegd;
4. voordat de vuilwaterriolering op de gemeenteriolering (controle putje) wordt aangesloten, dient contact te worden opgenomen met de gemeente Beemster;
5. 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;
6. binnen twee werkdagen na beëindiging van de werkzaamheden dient dit schriftelijk te worden gemeld bij de gemeente door middel van bijgevoegd Gereedmeldingsformulier.

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	Noorderpad
(reeks van) Huisnummer(s)	16
Huisletter	b
Postcode	Nog onbekend
Oppervlakte verblijfsobject GBO (per huisnummer) zie NEN 2580	151m ²
Gebruiksdoelen verblijfsobject (per huisnummer)	Wonen
Pandgeometrie	Zie situatietekening

Leges

Bouwactiviteit (totaal):

De leges zijn op basis van de tarieventabel (2013) behorende bij de legesverordening (2011) als volgt vastgesteld.

Bouwen	€
Buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo	€
Totaal leges	€

Burgemeester en wethouders van Beemster,
namens dezen,

M. Timmerman
wnd hoofd sector Grondgebied.

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.

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 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. 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.
8. 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 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
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).