



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

Omgevingsvergunning

Documentnummer

B2013-HZ_WABO-0065

OB-13-00633 / post uit: 16299

Ontvangstdatum

1 maart 2013

Documentdatum

2 augustus 2013

Verzonden: – 2 AUG. 2013

op aanvraag van
wonende aan
voor het
op het adres
kadastraal bekend

de heer R. van Twisk
Jisperweg 92b te Westbeemster
oprichten van een woning met vrijstaande berging
Noorderpad 17 a te Zuidoostbeemster
Gemeente Beemster, sectie D; nummer 3591



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 perceel Noorderpad 17a is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I'. De geprojecteerde woning en vrijstaande berging zijn gesitueerd op gronden met zowel de woonbestemming van Noorderpad 17 (buiten het bouwvlak), als de tuinbestemming. Op deze gronden is het oprichten van een woning met bijbehorende vrijstaande berging niet toegestaan.

Planologische medewerking is 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. Gezamenlijk met deze woningbouw (tussen Noorderpad 16 en 17, en tussen Noorderpad 17 en 31a) zal door de onderhavige op te richten woning de lintbebouwing aan de zuidzijde van het Noorderpad worden vormgegeven.

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 mag hebben. De beoogde woning heeft een goot- en nokhoogte van circa 3,2m en 10,85m. De woning voldoet zodoende hieraan.

Voor de beoogde woningen tussen Noorderpad 16 en 17 wordt een rooilijn voorstaan op gelijke hoogte als de bestaande rooilijn van de woning te nr. 17. Deze rooilijn ligt op ca 13m vanaf de kant van het Noorderpad. Voor de beoogde woningen tussen Noorderpad 17 en 31a wordt een rooilijn voorstaan op gelijke hoogte als de bestaande rooilijn van de woning te nr. 31a. Deze rooilijn ligt op ca 8m vanaf de kant van het Noorderpad. De beoogde woning te 17a wordt gebouwd op een afstand van 11,9m van de kant van het Noorderpad. Aangezien de woning te Noorderpad 17a een overgang betekent van een rooilijn van 8m naar 13m, kan de voorgestane rooilijn van 11,9m worden gerechtvaardigd.

Ook wordt er een vrijstaande berging (zijnde een bijgebouw) beoogd. Vanwege de relatie met De Nieuwe Tuinderij is het gerechtvaardigd om deze berging analoog te toetsen aan het bouwregime voor bijgebouwen binnen De Nieuwe Tuinderij. De berging voldoet aan deze bijgebouwenregeling.

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 vrijstaande berging. 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).

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 en de berging wordt begonnen, moeten de rooilijnen en het peil door de sectie bouw- en woningtoezicht van de Technische Dienst Beemster en Zeevang zijn aangegeven;
3. 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;
4. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen, moet bij de van de gemeente Beemster (sector Grondgebied) alle technische platte gronden worden ingediend waaronder het palenplan, de funderingsconstructie, begane grondvloer, verdiepingsvloeren, kapplan en staalconstructie;
5. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen, moet bij de gemeente Beemster (sector Grondgebied) alle constructietekeningen en berekeningen (in 3 voud) volgens de geldende NEN-voorschriften, worden ingediend waaronder sondering, het palenplan, de funderingsconstructie, begane grondvloer, verdiepingsvloeren, kapplan en staalconstructie;
6. drie weken voordat met de bouw wordt begonnen, moeten bij de Technische Dienst Beemster en Zeevang de werktekeningen worden overgelegd;
7. ruim voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dienen voorzieningen te worden getroffen i.v.m. het traject van de persriolering. Voor uitvoering dient ruim van tevoren overleg plaats te vinden met de heer P. Nieuweboer van de Technische Dienst Beemster en Zeevang (tel. 0299-683355);
8. 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, tel. 0299 683355;
9. ter voorkoming dat men van de verdiepingsvloeren kan afvallen, moet ter plaatse van de trappen en vide het hekwerk voldoen aan het gestelde in artikel 2.16 t/m 2.20 van het Bouwbesluit;
10. de trappen moeten voldoen aan het gestelde in artikel 2.32 t/m 2.35 van het Bouwbesluit;
11. het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke luchtgeluidniveauverschil en gewogen contactgeluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie moeten voldoen aan artikel 3.17a van het Bouwbesluit;
12. tegen het binnendringen van ratten en muizen dient de uitwendige scheidingsconstructie (vogelschroten) te voldoen aan artikel 3.68 t/m 3.70 van het Bouwbesluit;
13. 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;
14. 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)	17
Huisletter	a
Postcode	Nog onbekend
Oppervlakte verblijfsobject GBO (per huisnummer)	197,31m ²
zie NEN 2580	
Gebruiksdoelen verblijfsobject (per huisnummer)	Wonen
Pandgeometrie	Zie situatietekening

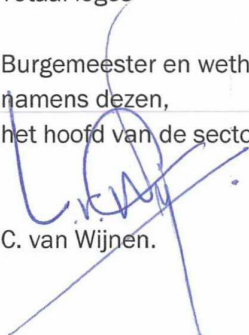
Leges

Bouwactiviteit (totaal): € 206.000,00.

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

Bouwen	€	6.000,00
Extra welstandstoets		51,90
Buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo	€	2.292,00
Totaal leges	€	8.343,90

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.

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 rijbaan, wegbermen 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.
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	Technische Dienst Beemster en Zeevang
Sector Grondgebied	Bouw- en woningtoezicht
Rijn Middelburgstraat 1	Rombout Hogerbeetsstraat 11
Postbus 7	Postbus 39
1462 ZG Middenbeemster	1462 ZG Middenbeemster
Tel (0299) 68 21 21	Tel (0299) 68 33 55
Fax (0299) 68 17 71	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).