



De heer A.W.J. Borst
Bakkummerstraat 81
1901 HL Castricum

Afdeling	Dienstverlening	Datum	6 januari 2015
		Uw brief van	
Contactpersoon	DV-WABO	Uw kenmerk	
Doorkiesnummer	14 0251	Ons kenmerk	UI15/00330
Bijlage(n)	Diversen	Verzenddatum	14 januari 2015
Onderwerp	Dossiernummer WABO14/00058 Omgevingsvergunning		

Geachte heer Borst,

Op 25 februari 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 5 appartementen en een atelier op het perceel Bakkummerstraat 79 te Castricum.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij op 6 januari 2015 besloten aan u de gevraagde omgevingsvergunning overeenkomstig de bijbehorende gewaarmerkte stukken (niet op schaal), te verlenen.

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (paragraaf 3.3, Wabo).

Ter inzage legging

Besluiten die tot stand komen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten volgens afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegd worden, zodat dezen eventueel zienswijzen op het plan kunnen inbrengen.

Dit bouwplan heeft vanaf 16 oktober 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

ACTIVITEIT BOUWEN

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a)

Het besluit is voor de activiteit bouwen gebaseerd op Wabo artikel 2.10, lid 1, de respectievelijke onder a (bouwbesluit), b (bouwverordening) en d (welstand).

Bouwbesluit 2012

Voor de activiteit bouwen is in voldoende mate aangetoond dat voldaan wordt aan het bouwbesluit 2012 onder de volgende voorwaarden:

- U dient ons tenminste 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel sterkte en stabiliteitsberekeningen- en tekeningen ter goedkeuring te overleggen van: fundatie, vloeren dakconstructie en staalconstructie.
- U dient ons in kennis te stellen alvorens gestart wordt met de bouwwerkzaamheden (omgevingsvergunning@castricum.nl).
- U dient ons in kennis te stellen als de bouwwerkzaamheden gereed zijn (omgevingsvergunning@castricum.nl).
- De afscheiding langs de rand van de vloer dient tenminste 0,9 m hoog te zijn.
- De afscheiding aan de zijkant van een trap dient een hoogte te hebben van tenminste 0,6 m gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken.
- De verblijfsruimte dient een ventilatiecapaciteit te hebben van tenminste 0,7dm³/s/m² hebben met een minimum van 7dm³ per seconde.
- Een woning dient voor ieder lozingstoestel een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater te hebben, die qua inrichting moet voldoen aan de NEN 3215.
- Nabij een kooktoestel dat zich bevindt in een verblijfsgebied of verblijfsruimte dient een voorziening aanwezig te zijn voor luchtverversing met een capaciteit van tenminste 21 dm³/s.
- Een dak dient een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater. Capaciteit belasting conform NEN 3215.
- De toiletruimte dient geventileerd te worden met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, en voor een badruimte van tenminste 14 dm³/s.
- De wanden van de badruimte dienen tot ten minste 1,0 m boven de vloer waterdicht te worden afgewerkt. (bijvoorbeeld d.m.v. tegelwerk).

- De afvoer van binnenlucht uit de keuken / badruimte / toiletruimte dient rechtstreeks naar buiten plaats te vinden.
- Een verblijfsruimte dient een spuivoorziening te hebben conform NEN 1087 met een capaciteit van ten minste 3 dm³/s/m² vloeroppervlakte van dat gebied. (In een uitwendige scheidingsconstructie van dat gebied zijn beweegbare constructie onderdelen hierop ingesteld).
- De ramen op de verdieping dienen tot 0,6 m boven de vloer bestand te zijn tegen doorvallen.
- Een ruimte met een opstelplaats voor een gasmeter dient een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing te hebben conform NEN 1087 van tenminste 1 dm³/s p/m² vloeroppervlakte van die ruimte met een minimum van 2 dm³/s.

Bouwverordening Castricum 2012

Voor de activiteit bouwen is in voldoende mate aangetoond dat voldaan wordt aan de bouwverordening Castricum 2012.

Welstand

De welstandsc commissie heeft de activiteit bouwen positief beoordeeld op basis van de welstandsnota Castricum 2013, daarmee wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

ACTIVITEIT GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN (bestemming)

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c)

Het besluit is voor de activiteit bouwen gebaseerd op Wabo artikel 2.10, lid 1, onder c en lid 2, alsmede artikel 2.12.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Bakkum" van toepassing, met de bestemming "Maatschappelijk". Het realiseren van vijf appartementen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van een maatschappelijke voorziening. Het atelier past wel in het bestemmingsplan, omdat dat een maatschappelijke bestemming betreft.

In het bestemmingsplan is geen regel opgenomen om af te wijken van de voorgenoemde strijdigheden. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning dan ook niet verleend worden.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend voor in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Uw aanvraag betreft echter geen in het Bor aangewezen geval, omdat het aantal woningen toeneemt.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning wel worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegingen

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Inhoudelijk liggen aan ons besluit tot afwijking van het bestemmingsplan de volgende overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijk

Het pand heeft enkele jaren te koop gestaan en daaruit bleek dat er geen behoefte is aan een maatschappelijke invulling (conform het bestemmingsplan) van het pand. De verbouwing tot vijf appartementen en een atelier is een goede oplossing. Het gebouw wordt immers niet vergroot; de werkzaamheden bestaan uit interne verbouw, gevelwijziging en het plaatsen van een trap aan de achterzijde. Hierdoor zal de omgeving geen nadelige gevolgen van het gebouw zelf ondervinden. Ook is er geen direct zicht vanaf de appartementen naar de naburige percelen.

Volkshuisvesting

De huurprijs van de vijf appartementen valt binnen de sociale categorie conform de regionale woonvisie. Er worden dus uitsluitend sociale woningen gerealiseerd. Gezien het feit er zich na jaren een haalbare ontwikkeling voordoet voor deze locatie, het sociale woningbouw betreft en er geen vergelijkbare bouwplannen in de omgeving aanwezig zijn, heeft dit plan een positief effect op de volkshuisvesting.

Beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de woningbehoefte zoveel mogelijk binnenstedelijk op te lossen. Dit is vastgesteld in de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030. Naar aanleiding hiervan is het Masterplan inbreidingen opgesteld. De locatie Bakkummerstraat 77/79 is niet in dit het Masterplan opgenomen, omdat in het Masterplan alleen de grotere locatie zijn opgenomen. Ook het beleid van de provincie en het rijk is erop gericht om daar waar mogelijk de woningbehoefte binnenstedelijk op te lossen. Het plan voldoet dus aan het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Parkeren/verkeer

Deze ontwikkeling is getoetst aan de onlangs door de raad vastgestelde nota parkeernormen.

Deze ontwikkeling leidt ten opzichte van de huidige situatie tot een toename van de parkeervraag met twee parkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein gerealiseerd worden. Tegelijk met de geplande rioleringswerkzaamheden zal de nabijgelegen Brederodestraat heringericht worden. Hierbij is er de mogelijkheid extra parkeerplaatsen te realiseren waarvan er twee aan dit project 'toegewezen' kunnen worden. De gemeente zal deze parkeerplaatsen dus aanleggen, waardoor de initiatiefnemer deze moet afkopen à € 3000,- per parkeerplaats, dus in totaal € 6000,-. Dit is vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Door dit bouwplan is kans groot dat in de naastgelegen smalle Tweede Groene laan meer auto's geparkeerd zullen worden. Ook in de huidige situatie kunnen door de geparkeerde auto('s) andere auto's en ook de brandweer er niet of nauwelijks meer langs.

Burgemeester en wethouders hebben daarom op 18 juli 2014 een verkeersbesluit genomen voor het instellen van eenrichtingsverkeer en een parkeerverbod in de Tweede Groenelaan.

Conclusie

Voor dit bouwplan is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

Verschuldigde leges

Overeenkomstig de legesverordening en de legestabel, titel 2, bent u voor het in behandeling nemen van uw omgevingsaanvraag leges verschuldigd.

Aan de hand van de vastgestelde gegevens (bouwkosten: € 250000) en de door u aangegeven activiteit(en) wordt de definitieve legesaanslag bepaald op:

Welstandstoets	€ 230,00
Verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad	€ 159,00
Planologisch strijdig gebruik.	€ 7.425,00
Bouwactiviteiten	€ 10.180,00
Beoordeling aanvullende stukken	€ 86,00
Totaal definitieve legesaanslag	€ 18.080,00

Voor het betalen van leges ontvangt u apart een gespecificeerde nota, deze wordt verzonden naar het adres waar u ingeschreven staat volgens de Gemeentelijke Basisregistratie.

Nadere informatie

Voor meer informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening (Wabo), algemeen telefoonnummer: 14 0251.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Castricum,

Medewerkster team Wabo

Op de volgende punten wordt de aandacht gevestigd:

1. Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuur, *Postbus 1621, 2003 BR Haarlem*.

Bezoek adres is: Kruseman van Eltenweg 2, 1817 BC Alkmaar.

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Voorlopige voorziening

Naast het beroepschrift kunt u om een voorlopige voorziening vragen. Dat kunt u doen als u nadelige gevolgen van het besluit voorziet tijdens de behandelingsperiode van uw beroepschrift. Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierecht betalen.

Een beroep- en verzoekschrift kunt u indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>; hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Schriftelijk kan ook: bij de Rechtspraak, Sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

2. **Betaling van de leges** dient te geschieden na ontvangst van de nog afzonderlijk toe te zenden acceptgiro.
3. **De omgevingsvergunning, andere vergunningen en overige bescheiden of aanschrijvingen dienen altijd op het werk aanwezig te zijn** en op eerste aanvraag van ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht ter inzage worden gegeven.
4. Ofschoon de omgevingsvergunning is afgegeven, kunnen er nog andere wettelijke belemmeringen bestaan voor de uitvoering van de bouw, zoals bijvoorbeeld andere nodige vergunningen of burenrechtelijke aspecten (bouwen op of boven grond van derden).
5. De 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 over een vergunning beschikt.
6. Voor inname van gemeentegrond voor de opslag van bouwmaterialen etc. wordt precariorecht geheven aan de hand van het aantal ingenomen m². Ter voorkoming van misverstanden verdient het aanbeveling vooraf met de afdeling Gemeentewerken te overleggen inzake de inname van gemeentegrond.
7. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 2.33 van de Wabo de omgevingsvergunning intrekken, indien binnen de termijn als gesteld in artikel 2.33 ten aanzien van de betreffende activiteit na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin met die betreffende activiteit is gemaakt.
8. Ter voorkoming van schade en ongelukken dient vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie ingewonnen te worden over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen. Met de nutsbedrijven en KPN Telecom dient ook te worden overlegd welke eventuele voorzieningen getroffen moeten worden om in de toekomst vervanging of herstel mogelijk te maken. Wij raden u aan een KLIC melding te doen via www.klicmelding.nl
9. Op grond van de Waterwet is het verboden een bronbemaling in werking te hebben zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voor plaatsing van een bronbemaling moet dus een vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en toestemming van de gemeente worden gevraagd. Voor het geloosde water wordt een lozingsheffing (verontreinigingsheffing) in rekening gebracht. Bij de lozing worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het water; hiervoor kunnen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn.
10. **Een afschrift van de omgevingsvergunning kan naar de Belastingdienst worden gestuurd.**
11. Wanneer u start met de werkzaamheden binnen de termijn dat bezwaar kan worden ingediend, dan wel dat een bezwaar- of beroepsprocedure loopt, dan is dit geheel voor eigen risico. Deze voorwaarde geldt alleen voor de activiteit bouwen. Voor alle andere activiteiten geldt dat pas mag worden begonnen met de

werkzaamheden als het besluit onherroepelijk is.