



De heer B.G. de Ruijter
Enterij 56
1906 BZ Limmen

Afdeling	Dienstverlening	Datum	12 januari 2016
Team	WABO	Uw brief van	
Contactpersoon	MD	Uw kenmerk	
Doorkiesnummer	14 0251	Ons kenmerk	UI15/14058
Bijlage(n)	Diversen	Verzenddatum	12 januari 2016
Onderwerp	Dossiernummer WABO14/00148 Omgevingsvergunning		

Geachte heer De Ruijter,

Op 14 mei 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het pand naar opslag, kantoor en 5 appartementen op het perceel Rijksweg 132 te Limmen.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij 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.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder heeft vanaf 15 oktober 2015 voor een ieder gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er géén zienswijzen 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:

Woongebouw verbouw/bestaand

- 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 wanneer er gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. (omgevingsvergunning@castricum.nl)
- U dient ons in kennis te stellen als de bouwwerkzaamheden gereed zijn. (omgevingsvergunning@castricum.nl)
- Een toegang van het woongebouw dient een zelfsluitende deur te hebben die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.
- De afscheiding langs de rand van de vloer tenminste 0,9 m hoog te zijn.
- De afstand tussen de afscheiding en de vloer/trap moet horizontaal gemeten kleiner zijn dan 0,1 m Tot een hoogte van 0,6 m mogen de openingen niet breder zijn dan 0,2 m.
- Vloeren, trappen of hellingbanen waarover of waaronder een vluchtroute loopt dienen een 20 minuten brandwerendheid tot bezwijken te bezitten bij brand in een ander subbrandcompartiment.
- Een bouwconstructie dient een 30 minuten brandwerendheid tot bezwijken te bezitten bij brand in een ander compartiment als de permanente vuurbelasting lager blijft dan 500 MJ/m².
- U dient de brandveiligheid dusdanig uit te voeren dat de wbdbo van een beschermd-subbrandcompartiment naar een andere ruimte in het brandcompartiment niet minder bedraagt dan 20 min.
- Deuren, ramen, kozijnen, enz. in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte dienen een inbraakwerendheid van weerstandsklasse 2 te hebben.

- 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 toiletruimte dient geventileerd te worden met een capaciteit van ten minste 7 dm³/s, en voor een badruimte van tenminste 14 dm³/s.
- Een verkeersroute loopt door een ruimte met een vrije breedte van minimaal 0.85 m en een hoogte van minimaal 2.10 m.

Kantoorfunctie verbouw bestaand

- De weerstand tegen branddoorslag en overslag tussen een brandcompartiment en een andere ruimte dient ten minste 30 minuten te zijn.

Bouwverordening Castricum 2012

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

Welstand

De welstandscommissie heeft de activiteit bouwen op 22 september 2014 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.

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Kern Limmen” van toepassing, met de bestemming “Bedrijf”.

De activiteit bouwen is in strijd met deze voorschriften, omdat ter plaatse woningen niet zijn toegestaan.

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 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

Voor deze ontwikkeling 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.

Het bouwplan voorziet in het verbouwen van een bestaand bedrijfspand naar opslag, kantoor en 5 appartementen (waarvan er feitelijk al twee aanwezig zijn). De appartementen worden aangeboden in de categorie sociale huur (Categorie 1 Regionale woonvisie). Qua woningtype (3 stuks van 55m² en 2 appartementen van 95 m²) en kostencategorie vormen zij een aanvulling op het bestaande aanbod in Limmen (o.a. geschikt voor jongeren, lage huurprijs, qua type onderscheidend in vergelijking met een gewone sociale huurwoning). Daarnaast is een woonfunctie (in combinatie met kantoor/opslag) een logische vervolgfunctie nu de bedrijfsfunctie is beëindigd, gelet op het overwegende beeld van woningen aan de Rijksweg.

Er zullen vijf appartementen worden gerealiseerd in het bestaande pand. Twee van deze appartementen zijn feitelijk al aanwezig, in de kap. De drie nieuwe appartementen komen op de begane grond, in de uitbouw aan de achterzijde. De Middenweg is een rustige dorpsweg waar de woonfunctie domineert. Functioneel past het realiseren van drie appartementen daarom binnen dit beeld. Bovendien wordt de achterzijde ingericht als terras/tuin bij de woningen. Hierdoor krijgt het perceel aan de zijde van de Middenweg een vriendelijker uitstraling ten opzichte van het huidige, stenige karakter. Het voorste deel van de begane grond komt in gebruik als kantoor (85m²) en opslag (34m²). Dit draagt bij aan de door de gemeente gewenste lokale werkgelegenheid en levendigheid. De bergingen worden inpandig gerealiseerd.

Welstand

Op 22 september 2014 heeft de welstandscommissie haar positieve advies over het plan gegeven.

Verkeer en parkeren

Op het erf zullen 8 parkeerplaatsen worden ingericht, ten zuiden van het pand. De afdeling Verkeer heeft hier inmiddels een positief advies over gegeven.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek ingediend ten behoeve van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en door de gemeente is bij besluit van 15 december 2015 een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaai van de Rijksweg vastgesteld van 63 dB ten behoeve van het realiseren van de 5 appartementen.

Conclusie

Voor het verbouwen van een bestaand bedrijfspand naar opslag, kantoor en 5 appartementen 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.

Gelet op het bovenstaande zijn wij voornemens medewerking aan het plan te verlenen. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

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: € 300.000,-) en de door u aangegeven activiteit(en) wordt de definitieve legesaanslag bepaald op:

Welstandstoets	€ 270,00
Bouwactiviteiten	€ 12.180,00
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€ 159,00
Bodemonderzoek	€ 159,00
Buitenplanse ontheffing	€ 7.425,00

Totaal definitieve legesaanslag € 20.193,00

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,



Medewerker team Wabo

Op de volgende punten wordt de aandacht gevestigd:

1. **Beroep.**

Als u het niet eens bent met ons bovenstaand besluit, kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord Holland, Sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken, en vangt aan op de dag na die van verzending van dit besluit. In het beroepschrift moeten tenminste door u worden vermeld:

- naam, adres en handtekening van de indiener;
- datum aanduiding;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht (bv. door vermelding van het kenmerk van het besluit of door bijvoeging van een kopie ervan);
- gronden van het beroep (de reden(en) waarom de indiener het met het besluit oneens is).

Voor de behandeling van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

De werking van dit besluit wordt door het indienen van een beroepschrift niet opgeschort. Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kan daarvoor, indien onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist, een zogenoemd verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Holland, Sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Bezoek adres is: Kruseman van Eltenweg 2, 1817 BC Alkmaar. Voorwaarde voor het indienen van zo'n verzoek is wel, dat tevens een beroepschrift is ingediend. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Digitaal

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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.