

Een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het project het verbouwen en het d.m.v. aanbouwen vergroten van de woning, het plaatsen van 2 schuren en het kantoor voorzien van een luifel, op het perceel Volgerweg 79, 1461HT Zuidoostbeemster.

AANVULLENDE INFORMATIE

1. Beoordeling van het project
2. Voorschriften
3. Inwerkingtreding beschikking
4. Rechtsbescherming
5. Toezicht

1. Beoordeling van het project

Op grond van artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Deze vergunning is, gelet op het bepaalde in artikel 3.7 en 3.10 van de Wabo, voorbereid overeenkomstig de zogenoemde uitgebreide procedure van artikel 3.10 tot en met 3.13 van de Wabo.

Toetsing

Op basis van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo is gebleken dat het bouwplan

- in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand;
- voldoet aan de regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- in overeenstemming is met het 'Parapluplan parkeernormen Beemster 2018';
- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiele herziening 2021'.

Motivering

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012- Partiële herziening 2021' en het 'Parapluplan parkeernormen Beemster 2018'. Op de betreffende gronden rust de bestemming 'wonen' (uitbouwen) en de bestemming 'Tuin', met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. De aanvraag ziet op het realiseren van twee uitbouwen aan weerszijden van het landhuis van in totaal 167 m² aan een van de reeds bestaande bijgebouwen, daarnaast wordt tevens gevraagd om een vergunning tot het bouwen van 2 schuren van 60m² per stuk en het vergroten van een bestaand bijgebouw met een luifel van 23m² totaal ca. 307 m². Dit in ruil voor het wegvallen van de overdekking van de stapmolen van 400 m², bij ons bekend onder de vergunning met Dossiernummer 17528 verleend op 14 november 2005. Het bouwplan is in strijd 18.1, 18.2, 21.2.2 en 21.2.3 van het vigerende bestemmingsplan.

Zo mogen er op gronden met de bestemming 'Tuin' geen andere gebouwen worden geplaatst dan erkers (alleen binnen het bestemmingsvlak wonen mogen aan- en uitbouwen worden gerealiseerd). Aan de voorzijde/voorgevel van het (hoofd)gebouw wordt ook een luifel met balkon gerealiseerd.

En mag er binnen de bestemming wonen voor percelen groter dan 300m² de oppervlakte 150m² aan bijbehorende bouwwerken bedragen en is een woning toegestaan tot 750m³ (incl. aan – en uitbouwen), waarbij de bouwhoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer mag bedragen dan de hoogte van de

eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m. Deze 150m² wordt met totaal ca. 307 m² ruim overschreden. De woning is zonder aan- en uitbouwen al meer dan 1000m³, de aanbouw is te groot (meer dan 750m³), te hoog (6,458m) en te diep (ongeveer 11m).

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' en is het (hoofd)gebouw aangewezen als karakteristiek. Daaraan mag je volgens artikel 21.2.3 niet aanbouwen.

Beoordeling bouwplan

Nu het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan hebben wij beoordeeld of het wenselijk is om van de planregels af te wijken.

Het betreft een aanvraag tot verbouwing, waarbij aan beide zijden van het hoofdgebouw een aanbouw in de planning staat. Daarnaast wordt tevens gevraagd om een vergunning tot het bouwen van 2 schuren van 60m² per stuk en het vergroten van een bestaand bijgebouw met een luifel van 23m². In 2005 is reeds een vergunning verleend voor een overdekte stapmolen van ca. 400m². Deze is niet tot uitvoering gekomen.

U stelt voor de gereserveerde overkapping in te ruilen voor het nieuwe voorstel, waarbij ongeveer 100 m² minder oppervlakte gerealiseerd zal worden.

Deelaanvraag 1, Woonhuis bestaand met aanbouw op achtererf:

In het ontwerp worden de aanbouwen achter de gevellijn gesitueerd, symmetrisch vormgegeven aan weerszijde van de vestibule, waardoor het voorhuis zijn vooruitgeschoven positie behoudt. Deze aanbouwen zijn dienend en ondergeschikt aan het hoofdgebouw, komen in esthetiek overeen en dit komt voldoende tot uitdrukking. De dienende functie zorgt in dit specifieke geval voor een versoepelde houding op de regels uit het bestemmingsplan, waarbij behoefte is aan maatwerk ter verbetering van de omgevingskwaliteit en de algehele uitstraling van het gebouw. Hoewel het voorstel afwijkt van de gestelde eisen in het bestemmingsplan, acht stedenbouw dit voorstelbaar. Door de opzet van de aanbouwen, overeenkomstig met het hoofdgebouw in dakhelling en esthetiek, passen deze in ondergeschikte mate bij het hoofdgebouw en vormt een symmetrisch geheel. Bovendien vallen beide uitbouwen binnen het gebouwencluster, bestaande uit het hoofdgebouw en de in 2005 gerealiseerde bijgebouwen, waardoor geen sprake is van aantasting aan de openheid van het landschap en daarmee de werelderfgoedstatus. Beide aanbouwen bedragen ca. 82 m², tezamen ca. 164 m², waardoor medewerking op realisatie verleend kan worden als onderdeel van bovengenoemde uitruil.

Deelaanvraag 2, Kantoor bestaand met aanbouw luifel:

De overdekte opstelling van de luifel (ca. 23 m²) op het erf resulteert in een verwaarloosbaar kleine aantasting van de omgevingskwaliteit en de symmetrie van het erf. Gezien het feit dat de overkapping van de stapmolen als uitruilconstructie wordt ingezet, is er geen sprake van aantasting aan de openheid van het landschap.

Deelaanvragen 3 en 4, Te bouwen garage en schuur:

De bijgebouwen (beide ca. 60 m²) worden achter op het erf gesitueerd, aan weerszijde van het perceel in ondergeschikte massa, positionering en materialisering. De voorgestelde bijgebouwen aan weerszijde van het perceel komt de symmetrische opzet van de erfinrichting ten goede en versterkt

deze. Gezien het feit dat de overkapping van de stapmolen als uitruilconstructie wordt ingezet, is er geen sprake van aantasting aan de openheid van het landschap.

conclusie

Het bijzondere en unieke verleden van het perceel resulteert in maatwerk, waarbij het vanuit stedenbouwkundig perspectief voorstelbaar is om af te wijken van het bestemmingsplan, door middel van bouwvlakoverschrijding en goot-/nokhoogte overschrijding bij de aanbouw. De overschrijding van het maximaal toegestane oppervlak voor aan-, uit- en bijgebouwen is in dit specifieke geval mogelijk door een uitruilconstructie met de reeds vergunde 400 m², waarbij tevens de situatie en omgevingskwaliteit aanzienlijk verbetert ten opzichte van de vergunde situatie. De deelaanvragen bedragen in totaal ca. 307 m² oppervlak, waardoor wordt voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling met de reeds verleende vergunning. Hierdoor wordt ca. 93 m² minder bebouwing toegepast dan in de vergunde situatie, wat de omgevingskwaliteit en de openheid van het landschap ten goede komt.

Van het bestemmingsplan wordt afgeweken via een procedure in art. 2.12, 1e lid, onder a, onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Hierbij is een door de gemeenteraad afgegeven 'verklaring van geen bedenkingen' vereist.

Met het verlenen van deze aanvraag wordt de aanvraag bekend onder de vergunning met Dossiernummer 17528 verleend op 14 november 2005 ingetrokken voor de nog niet uitgevoerde en als enige resterende rechten ten aanzien van de overdekte stapmolen.

Werelderfgoed

Op het perceel is reeds een woning met bijgebouwen aanwezig. Het bouwplan betreft een uitbreiding van de woning. Het bouwplan is meerdere malen vanuit stedenbouw en door de welstandscommissie beoordeeld. Er is gekeken naar zichtlijnen, historiserend bouwen, herkenbaarheid hoofdgebouw, onderscheid nieuw en toevoegingen en de (in 2005) reeds ingezette symmetrische opzet van het perceel. Het bouwplan is gedurende de planvorming-aangepast tot een plan dat geen invloed heeft op de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen. Daarbij heeft een bouwhistorische verkenning plaatsgevonden, waarbij is gebleken van soortgelijke bebouwing op de plek van de aangevraagde 'zijvleugels'. In dat opzicht voldoet het plan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het perceel (en omgeving) zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Nota omgevingskwaliteit Purmerend (waarin de Beemster Omgevingsnota beleidsneutraal is overgenomen).

Onderhavig perceel ligt weliswaar in de schootscirkel van de Stelling van Amsterdam (specifiek fort Nekkerweg), maar bevindt zich in de uiterste rand van de cirkel (aan de binnen/keelzijde). Het perceel is hemelsbreed op een afstand van circa 900 m van het fort verwijderd. Daarnaast betreft het een perceel dat reeds bebouwd is (woning met bijgebouwen). De aanbouwen zullen in dat opzicht geen impact op het fort hebben. Vanuit de vergunde situatie geredeneerd, verbetert de situatie zelfs (per saldo minder bebouwing). Voor de woning en vanuit de weg bekeken is het fort niet te zien en/of te beleven. Daarvoor staan diverse gebouwen (woningen en bedrijfsgebouwen van naburige percelen) en bomen in de weg. Er is dus geen sprake van doorzichten of open terreinen naar het fort die met de uitbreiding worden beperkt. Wij zijn van oordeel dat in dat opzicht geen strijd is met de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde van de Droogmakerij de Beemster en de Stelling van Amsterdam.

Goede ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo kunnen wij instemmen met het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van onze instemming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van mening dat het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Medewerking zou kunnen op basis van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 aanhef en onder a onder 3 van de Wabo).

Verklaring van geen bedenkingen

Op 21 april 2022 heeft de gemeenteraad van Purmerend een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, lid 1 van de Wabo afgegeven onder voorwaarde dat de ongebruikte vergunning voor de overdekte stapmolen wordt ingetrokken. Een afschrift van de verklaring is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Met ingang van 2 mei 2022 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

2. Voorschriften

Intrekken oude en/of ongebruikte vergunning

Gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze omgevingsvergunning en gelet op artikel 2.33, lid 2 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de vergunning met dossiernummer 17528 afgegeven op 14 november 2005 voor het realiseren van een overdekte stapmolen geheel intrekken.

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het team Toezicht en Handhaving dient minimaal twee werkdagen voor start van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te worden gesteld via bouwinspectie@purmerend.nl

2. Het team Toezicht en Handhaving dient uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, in kennis te worden gesteld via bouwinspectie@purmerend.nl
3. Het bouwwerk, waarvoor een vergunning is verleend, dient pas in gebruik te worden genomen indien voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw en/of sloopwerkzaamheden worden op werk- en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken. De hiervoor geldende regels zijn vastgelegd in de "Beleidsregel geluidsbelasting en optredende trillingen door hei, bouw- en sloopwerkzaamheden Gemeente Purmerend 2014". Een verzoek kan worden ingediend bij team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl.

Trillinghinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de

trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B hinder voor personen in gebouwen 2006.

2. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste lid. De hiervoor geldende regels zijn vastgelegd in de "Beleidsregel geluidsbelasting en optredende trillingen door hei, bouw- en sloopwerkzaamheden Gemeente Purmerend 2014". Een verzoek om buiten de dagperiode te mogen werken, kan worden ingediend bij het team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen, ten behoeve van bouwwerkzaamheden, leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Plaatsen van steigers, bouwkransen en andere voorzieningen op de openbare weg

Voor informatie kunt u terecht bij het team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl. Een vergunning kunt u aanvragen via www.purmerend.nl (kies: "objecten/bouwwerken plaatsen op de openbare weg").

Indien er werkzaamheden aan de openbare weg, riolering of bestrating worden uitgevoerd, dient u contact op te nemen met:

Team : Techniek en Civiel

Telefoon: 0299 – 452452

Wilt u bebouwing op het maaiveld of verharding aanbrengen? Dan heeft u meestal ook een vergunning nodig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor informatie kunt u terecht bij:

https://www.hhnk.nl/portaal/onderwerpen-a-z_41555/product/bebouwing-of-verharding-aanbrengen_1027.html

Ter voorkoming van schade en ongelukken aan en door kabels en leidingen van Nutsbedrijven kunt u informatie inwinnen omtrent de ligging van (aansluit) kabels en leidingen bij stichting "KLIC" (Kabels en Leidingen informatiecentrum):

Internet: www.kadaster.nl/klic

Telefoon: 0800 - 0080

E-mail: klic@kadaster.nl

Beschadiging of bevuiling van openbare wegen, paden en/of terreinen of enig ander gemeente-eigendom door de vergunninghouder of zijn bouwer/aannemer, zullen direct door de vergunninghouder of indien deze in gebreke blijft, van gemeentewege, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd

3. Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking op www.overheid.nl (artikel 6.1, lid 1 van de Wabo) en is pas definitief als de termijn voor bezwaar en/of beroep is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Als u dus in deze periode met uw activiteiten start, geschiedt dat op eigen risico.

4. Rechtsbescherming

NIET MEE EENS?

Beroep

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland te Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 te Haarlem. U moet het beroepschrift ondertekenen. Hierin staat ten minste:

- uw naam
- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- de gronden van uw beroep

Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Op voorwaarde dat er een beroepschrift is ingediend, kunt u daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Ook hiervoor bent u griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een DigiD.

5. Toezicht

De bouwinspecteurs oefenen toezicht uit op de uitvoering van uw omgevingsvergunning. Zij zijn te bereiken via bouwinspectie@purmerend.nl

In dit verband willen wij benadrukken, dat u bij het uitvoeren van de activiteiten niet mag afwijken van de omgevingsvergunning. Als u dat namelijk doet, handelt u in strijd met de wet en kunnen wij tegen deze illegale activiteit handhavend optreden. Indien u onverhoopt door omstandigheden genoodzaakt bent van de omgevingsvergunning af te wijken, bespreek dan vooraf met de toezichthouder hoe u verder dient te handelen.