

GEMEENTE PURMEREND

het college van burgemeester en wethouders

OMGEVINGSVERGUNNING

Naam aanvrager: [REDACTED]
Adres aanvrager: [REDACTED]
Postcode, woonplaats aanvrager: [REDACTED]
Omschrijving project: het project verbouw bijgebouwen
Locatie project: Zuiddijk 11a, 1461EB Zuidoostbeemster
Ontvangstdatum aanvraag: 22 juli 2021
OLO-nummer: 6262205
Ons kenmerk: [REDACTED]

Besluit onder voorwaarde van de genoemde voorschriften en bijlagen:

- Een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het project het verbouwen van twee bestaande bijgebouwen, het omzetten van een kattenpension naar vier recreatie-eenheden, het realiseren van 11 parkeerplaatsen, een reclamebord en een brug

ACTIVITEIT(EN)

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

PUBLICATIE

De verleende omgevingsvergunning zullen wij publiceren op www.overheid.nl in het Purmerends Nieuwsblad en op de website van de gemeente Purmerend.

LEGES

Zoals vermeld in de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Onderstaand treft u de verschuldigde legeskosten aan.

Bouwkosten: [REDACTED]
Leges bouwen [REDACTED]
Totale legeskosten: [REDACTED]

Hiervoor ontvangt u van team Belastingen een aanslag.

GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

Aantal gewaarmerkte stukken: 22

Purmerend, 8 maart 2024

burgemeester en wethouders van Purmerend,
de teammanager Omgevingsteam,

[Redacted signature]

[Redacted name]

Een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het project het verbouwen van twee bestaande bijgebouwen, het omzetten van een kattenpension naar vier recreatie-eenheden, het realiseren van 11 parkeerplaatsen, een reclamebord en een brug.

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;
- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021".

Motivering

De aanvraag behelst het verbouwen van twee bestaande bijgebouwen, het omzetten van een kattenpension naar vier recreatie-eenheden, het realiseren van 11 parkeerplaatsen, een reclamebord en een brug

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 – partiele herziening 2021" en het parapluplan "Parkeernormen Beemster 2018". Op de gronden rusten de enkelbestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen", "Water" en "Agrarisch" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Cultuurhistorie" en "Waterstaat – Waterkering". De gronden met de bestemming "Agrarisch" en "Tuin" zijn bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven respectievelijk tuinen en ontsluiting bij de woonbestemming. De bestemming "Wonen" kan onder bepaalde voorwaarden bij recht gecombineerd worden met bedrijfsuitoefening aan huis en met een omgevingsvergunning voor een Bed and Breakfast (hierna B&B) mits niet groter dan 70 m². Verder is de bestemming "Groen" bedoeld voor groenvoorzieningen.

Het initiatief is op een aantal punten in strijd met het bestemmingsplan:

- Vervanging of vernieuwing van bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen" is toegestaan als daarmee de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden. Bij vernieuwing van de voormalige kapschuur en het kattenpension is 42 m² aan oppervlakte toegevoegd. Per saldo is de oppervlakte erfbebouwing echter met circa 40 m² teruggebracht door de sloop van andere bijgebouwen.
- Onder een beroeps- of bedrijfsbeoefening aan huis binnen de bestemming "Wonen" wordt niet mede het exploiteren van een recreatieverblijf verstaan. Een B&B kan onder voorwaarden wel

binnenplans worden toegestaan. Het is echter zo dat het hier om 4 recreatie-eenheden gaat omdat er een kookgelegenheid aanwezig is in de verblijven en dit bij een B&B niet het geval is. Vanwege dit kleine verschil in gebruik wordt de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van circa 131 m² voor de eenheden vergeleken met de toegestane oppervlakte voor B&B, te weten 70 m². Dit betekent een functieoverschrijding van 61 m².

- Naast 1 parkeerplaats binnen de bestemming "Wonen", worden 2 parkeerplaatsen ingericht binnen bestemming "Tuin" en 9 parkeerplaatsen binnen de bestemming "Agrarisch". Onder de bestemmingsbeschrijvingen van "Tuin" en "Agrarisch" vallen echter geen parkeerplaatsen (ten behoeve van bedrijfsuitoefening aan huis of van recreatieverblijf).
- Er is een bestaande brug gesloopt en vervangen door een nieuwe brug op een andere locatie. Tevens is reeds een dam aanwezig. Binnen de bestemming 'Water' is per perceel één brug of dam toegestaan. Nieuwe bruggen of dammen zijn alleen toegestaan als die ter vervanging van een bestaande brug of dam op dezelfde locatie worden gebouwd.
- Het gewenste reclamebord is niet in strijd met de bouwregels van de bestemming "Groen", maar valt niet onder een van de in de bestemmingsomschrijving omschreven gebruiksmogelijkheden.

Nu er sprake is van strijd met het bestemmingsplan hebben wij beoordeeld of het mogelijk en wenselijk is om van het bestemmingsplan af te wijken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, 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. Hiertoe is door de aanvrager/gemachtigde een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en door ons beoordeeld.

Wij zijn van mening dat het gebruiken en bebouwen 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.

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning stellen wij dan wel als voorwaarde dat uitvoering van de vergunning conform het erfinrichtingsplan dient te geschieden.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben digitaal ter inzage gelegen van 15 januari 2024 tot en met 26 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt.

2. Voorschriften

Op basis van artikel 2.22 van de Wabo hebben wij de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

De projectlocatie dient ingericht te worden conform het erfinrichtingsplan die behoort bij de aanvraag en welke als bijlage bij de vergunning is gevoegd.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:

- a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- b. Controleberekening van de fundering en de vloer.

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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein 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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw en/of sloopwerkzaamheden worden op werk- en op zaterdagen 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
----------------------------	-----------	----------	----------	----------	---------	---------

- 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

- 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.
- 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 sloofterrein te voorkomen.

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 gemeenteeigendom 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 ben 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.

Zuidijk 11
1461 EB Zuidoostbeemster
Nederland

Perceel: BSR00-E-1310
Perceelopp.: 19265m²
Perceelomtrek: 555m

Bebouwd oppervlak
01 - woonhuis 137,3m²
02 - kapschuur 127,6m²
03 - recreatieverblijf 159,9m²
04 - schuur 48,4m²
05 - schuur 16,1m² +
nieuw: 489,3m²
bestaand: 549,2m²
vermindering van 59,9m² aan bebouwd
oppervlak op het perceel



Buro Maak
www.burommaak.nl
maak@burommaak.nl

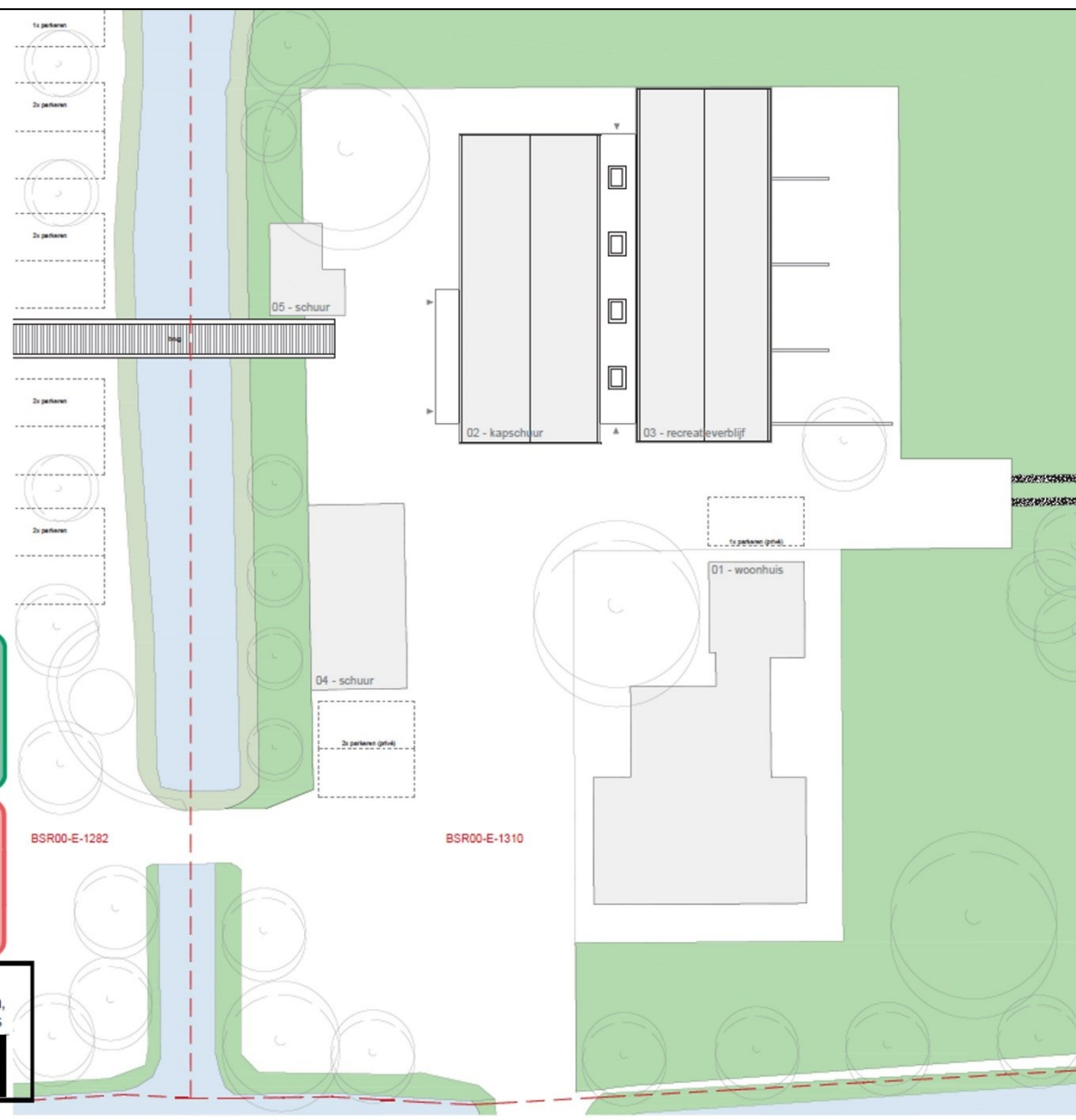
2106_S(--)01

onderwerp Situatietekening

fase Omgevingsvergunning
datum 14-09-2023
schaal 1:200
formaat A3
project Zuidijk
nummer 2106



Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Purmerend, namens dezen,
de teammanager Omgevingsteam: 6262205



Bezoekadres

Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend

Postadres

Postbus 15
1440 AA Purmerend

Telefoon & e-mail

0299 - 452 452
info@purmerend.nl

Bank & IBAN

BIC: BNGHNL2G
NL41BNGH0285038966

Kvk

37162503

purmerend.nl



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1589190

Datum:
7 november 2023

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het verbouwen van bijgebouwen, het omzetten van een kattenpension naar vier recreatie-eenheden, het realiseren van 11 parkeerplaatsen en het plaatsen van een brug en reclamebord aan de Zuidoostbeemster

Samenvatting:

Naar aanleiding van een handhavingstraject is op 22 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van twee bestaande bijgebouwen, het omzetten van een kattenpension naar vier recreatie-eenheden, het realiseren van 11 parkeerplaatsen en het plaatsen van brug en een reclamebord aan de Zuidoostbeemster.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 – partiële herziening 2021". De betreffende gronden zijn bestemd voor wonen, tuin, groen en agrarisch. Recreatie-eenheden met een oppervlakte groter dan 70 m², parkeerplaatsen, verplaatsen van een brug en een reclamebord zijn niet toegestaan. Het is wenselijk aan deze ontwikkeling mee te werken nu met initiatief wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het perceel door het vernieuwen van bestaande bijgebouwen. Deze vernieuwing is nauwelijks merkbaar vanaf de Zuidoost of het fort aan de Zuidoost. Het erf wordt groen ingekleed en de parkeervraag landelijk ingepast aan de hand van een ontwerp van een landschapsarchitect. De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De historische en culturele kernwaarden van de droogmakerij worden met het plan behouden.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visies op het gebied van recreatie en toerisme en is een positieve aanvulling op het bestaande toeristisch/recreatief aanbod van de Beemster. Naast de bedrijfsuitoefening aan huis en het recreatieverblijf, blijft wonen de primaire functie van het perceel.

De raad wordt voorgesteld een 'verklaring van geen bedenkingen' ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan af te geven.



Registratienummer: 1589190

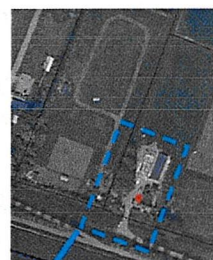
Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuidoostbeemster

Purmerend, 7 november 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

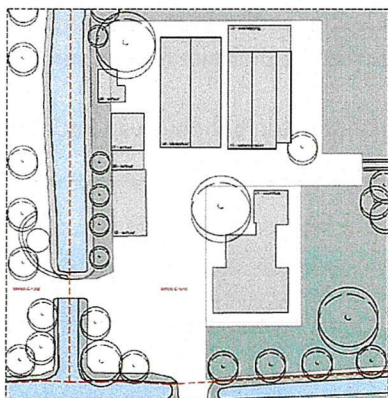
Inleiding en probleemstelling:

Het plangebied is gelegen aan de Zuidoostbeemster. Het maakt onderdeel uit van een groter geheel aan percelen en heeft een totale oppervlakte van bijna 3,5 hectare. Het plangebied, waarop het initiatief ziet, is het op de verbeelding hiernaast met blauw aangegeven gebied rondom de woning en de bijgebouwen. Dit gebied is ongeveer 2.000 m² groot.

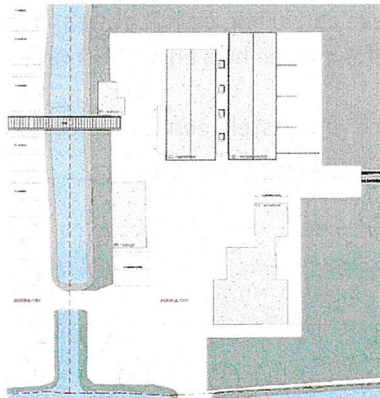


Op het perceel was een kattenpension in een bijgebouw gevestigd. Voorts was aanwezig een grote kapschuur, diverse opstallen en een woning. Initiatiefnemers hebben na aanschaf van de percelen 32 m² aan bouwvallige opstallen en 50 m² aan buitenverblijven van het kattenpension verwijderd. Het initiatief ziet op de volgende activiteiten:

- De bestaande kapschuur is vernieuwd en dichtgezet. Het bijgebouw omvat dezelfde bebouwingsoppervlakte als de voormalige kapschuur. Het is echter wel zo dat de bruto vloeroppervlakte functioneel is gewijzigd en uitgebreid 91,6 m² (door het dichtzetten van de onderkant van de kapschuur en het realiseren van een verdiepingsvloer). Het gebouw zal worden gebruikt voor yoga en/of workshopruimte. Deze activiteiten behoren tot de bedrijfsuitoefening aan huis en komen overeen met de voorwaarden behorende bij artikel 21.4.2 van het geldende bestemmingsplan.
- Het voormalig kattenpension is vernieuwd, vergroot met 28 m² en omgebouwd tot 4 recreatie-eenheden. De ruimte tussen de kapschuur en het kattenpension is dichtgezet (uitbreiding 14 m²) om als corridor te kunnen functioneren voor de gasten.
- Voor de volledige parkeervraag van 11 parkeerplaatsen is onvoldoende ruimte op het woonperceel, daarom willen initiatiefnemers 9 van de 11 parkeerplaatsen landschappelijk inpassen op het naastgelegen agrarische perceel.
- Voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen is een brug verplaatst en vernieuwd.
- En omdat het perceel lager dan de Zuidoostbeemster ligt willen initiatiefnemers een reclamebord plaatsen langs de Zuidoostbeemster, zodat verwezen wordt naar de juiste toegang naar het perceel.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuidoost 11 te Zuidoostbeemster

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 – partiele herziening 2021" met de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Agrarisch". Gronden met de bestemming "Agrarisch" en "Tuin" zijn bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven respectievelijk tuinen en ontsluiting. De bestemming "Wonen" kan onder bepaalde voorwaarden bij recht gecombineerd worden met bedrijfsuitoefening aan huis en met een omgevingsvergunning voor een Bed and Breakfast (hierna B&B) mits niet groter dan 70 m². Verder is de bestemming "Groen" bedoeld voor groenvoorzieningen.

Strijdigheden

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Vervanging of vernieuwing van bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen" is toegestaan als daarmee de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden. Bij vernieuwing van de voormalige kapschuur en het kattenpension is 42 m² aan oppervlakte toegevoegd. Per saldo is de oppervlakte erfbebouwing echter met circa 40 m² teruggebracht door de sloop van andere bijgebouwen.

Onder een beroeps- of bedrijfsbeoefening aan huis binnen de bestemming "Wonen" wordt niet mede het exploiteren van een recreatieverblijf verstaan. Een B&B kan onder voorwaarden wel binnenplans worden toegestaan. Het is echter zo dat het hier om 4 recreatie-eenheden gaat omdat er een kookgelegenheid aanwezig is in de verblijven en dit bij een B&B niet het geval is. Vanwege dit kleine verschil in gebruik wordt de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van circa 131 m² voor de eenheden vergeleken met de toegestane oppervlakte voor B&B, te weten 70 m². Dit betekent een functieoverschrijding van 61 m².

Naast 1 parkeerplaats binnen de bestemming "Wonen", worden 2 parkeerplaatsen ingericht binnen bestemming "Tuin" en 9 parkeerplaatsen binnen de bestemming "Agrarisch". Onder de bestemmingsbeschrijvingen van "Tuin" en "Agrarisch" vallen echter geen parkeerplaatsen (ten behoeve van bedrijfsuitoefening aan huis of recreatieverblijf).

Er is een bestaande brug gesloopt en vervangen door een nieuwe brug op een andere locatie. Tevens is reeds een dam aanwezig. Binnen de bestemming "Water" is één dam of brug toegestaan en zonder omgevingsvergunning is het niet toegestaan om een (extra) brug te verplaatsen.

Het gewenste reclamebord is niet in strijd met de bouwregels van de bestemming "Groen", maar valt niet onder een van de in de bestemmingsomschrijving omschreven gebruiksmogelijkheden.

Oplossingsrichtingen:

Een groot deel van het initiatief is reeds gerealiseerd zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning aanwezig is. Naar aanleiding van een handhavingstraject zijn initiatiefnemers in overleg getreden met de voormalige gemeente Beemster en is op 22 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Planologische medewerking aan het initiatief kan worden verleend door middel van een projectafwijkingbesluit ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3° Wabo.

Ruimtelijke overwegingen

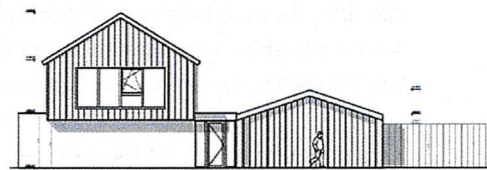
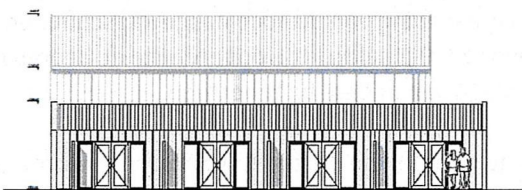
Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) en een erfinrichtingsplan (bijlage 2) laten opstellen, waarin blijkt wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap, de kernwaarden van het Beemstererf en hoe het initiatief landschappelijk wordt ingepast.

Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuidoostbeemster

Landschap en vormgeving

Met het initiatief wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het perceel door het vernieuwen van bestaande bijgebouwen. Hierbij is de goot- en nokhoogte en dakhelling gelijk gebleven en hebben de bijgebouwen een versmalling ondergaan in de breedte ten opzichte van de voorgaande situatie, wat de openheid naar het achterliggende landschap ten goede komt. De uitbreiding is in het verlengde van het bestaande gebouw. Voorts zijn bouwvallige bijgebouwen gesloopt waardoor de oppervlakte aan erfbebouwing per saldo is afgenomen, wat de erfinrichting ten goede komt. De bijgebouwen bevinden zich volgens de erfinrichtingsprincipes van de Beemster achter en in het verlengde van het hoofdgebouw. De vernieuwing van de bijgebouwen is nauwelijks merkbaar vanaf de Zuidoost of het fort aan de Zuidoost en het gehele erf wordt groen ingekleed aan de hand van een ontwerp van een landschapsarchitect. De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.



Economische visies

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de visies op het gebied van recreatie en toerisme en is een positieve aanvulling op het bestaande toeristisch/recreatief aanbod van de Beemster. Het recreatieverblijf ligt op een bestaand woonerf en heeft daarom geen ruimtevraag in het landelijk gebied. Met de ligging van het recreatieverblijf aan de door de provincie uitgezette fiets- en wandelroutes en op een strategische locatie nabij diverse forten en op fietsafstand van het centrum van Purmerend, draagt het initiatief bij aan de beleving van het werelderfgoed en aan het samenbrengen van recreatie en verblijf.

Recreatie-eenheden

Het bestaan van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor het kunnen toestaan van een B&B geeft aan dat dit in beginsel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief ziet op 4 recreatie-eenheden binnen bestaande bijgebouwen op het woonerf voor het verschaffen van nachtverblijf aan niet meer dan 8 personen en het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan 4 van de 5 in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden voor een B&B. Vanwege de aanwezigheid van een eigen kookgelegenheid en een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 70 m² (gezamenlijke brutovloeroppervlakte recreatie-eenheden 131 m² en gebruiksoppervlakte 108 m²) is een binnenplanse afwijking niet mogelijk. Nu de recreatie-eenheden reeds zijn gerealiseerd met de verbouwing van het voormalig kattenpensioen en de bestaande bebouwing het huidige aantal vierkante meters reeds biedt, wordt het niet redelijk geacht om het aantal vierkante meters van het bijgebouw tot maximaal 70 m² terug te laten brengen, zodat wel sprake kan zijn van een binnenplanse afwijking. Bovendien blijft de bedrijfsuitoefening aan huis en het recreatieverblijf, gelet op de grootte van het hoofdgebouw, de oppervlakte aan erfbebouwing en de algehele grootte van de percelen, ondergeschikt aan de woonfunctie van het perceel. Wonen is en blijft de primaire functie van het perceel.



Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuidijk 11 te Zuidoostbeemster

Parkeren

Op het woonperceel binnen de bestemmingen "Wonen en Tuin" kunnen 2 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de parkeervraag van de andere 9 parkeerplaatsen is onvoldoende ruimte op het woonperceel en dit wordt ook als een minder kwalitatief alternatief beschouwd. Daarom ziet het initiatief op het landschappelijk inpassen van 9 parkeerplaatsen op het naastgelegen agrarische perceel. Hiervoor worden geen verdere ingrepen gedaan in het landschap. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrichting. Door het parkeren naast de voormalige kapschuur en langs de watergang inclusief een bomenrij, blijft het voorerf van het woonperceel open en past het binnen de erfprincipes van Des Beemsters.

Brug

Met de door initiatiefnemer gerealiseerde nieuwe brug wordt veilig voetganger verkeer tussen de parkeeroplossing en de bijgebouwen op het naastgelegen perceel mogelijk gemaakt. De bestaande dam is niet breed genoeg om autoverkeer en voetgangers goed te scheiden. Met de nieuwe brug wordt het autoverkeer van het voetgangersverkeer gescheiden. Een nieuwe brug heeft de voorkeur boven het verbreden van de bestaande dam omdat daarmee meer oppervlaktewater wordt gedempt. De gerealiseerde brug is beperkt van omvang en zorgt niet voor demping van oppervlaktewater of beperkingen voor de waterkering.

Reclamebord

Met het initiatief wordt tenslotte voorzien in het plaatsen van een reclamebord op de Zuidijk (inclusief frame niet groter dan 60 x 60 centimeter en niet hoger dan 30 cm boven maaiveld). Het reclamebord betreft een subtiel vormgegeven reclame-uiting en is bedoeld om bezoekers te wijzen op de juiste toegang van het perceel onder aan de dijk. De welstandscommissie heeft dit positief beoordeeld.

Kernkwaliteiten werelderfgoed De Beemster en De Stelling van Amsterdam

Het plangebied ligt in het Unesco werelderfgoed droogmakerij De Beemster en ligt op ongeveer 150 meter vanaf de buitenzijde van het Fort Middenweg dat onderdeel is van De Stelling van Amsterdam. Op het perceel was oorspronkelijk een melkveehouderij gevestigd. Het bedrijf is uiteindelijk gestopt en de vrijkomende agrarische bebouwing is vervolgens voor wonen bestemd. De oorspronkelijke agrarische bijgebouwen zijn grotendeels nog aanwezig. Het initiatief heeft geen invloed op de bestaande kavelstructuur van de Beemster. Het gaat om vernieuwing van bestaande gebouwen die in lijn met het hoofdgebouw zijn geplaatst. Doorzichten blijven mogelijk en watergangen of andere structuren worden niet aangetast. Het introduceren van een bomenrij voor het inpassen van de parkeergelegenheid langs de waterkant past binnen de erfprincipes van Des Beemsters. De vernieuwing van de bestaande bebouwing heeft geen negatieve gevolgen voor de openheid en het contrast van het landschap rondom het fort aan de Middenweg. Het plan tast de Beemster kernkwaliteiten en de kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam niet aan.

Stikstof

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, waarin de gebruiks-, aanleg- en bouwphase nader is getoetst. De uitgangspunten die er genomen zijn om de AERIUS-berekening uit te voeren zijn representatief. Op basis hiervan kan geconcludeerd dat er geen rekenresultaten optreden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het project leidt niet tot een significant gevolg voor de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden c.q. de stikstofgevoelige habitat(soorten). Bij vergunningverlening dient te worden uitgegaan van de actuele versie van AERIUS. Gedurende de doorlooptijd tot een besluit kan de AERIUS calculator worden geactualiseerd. Daarom wordt

Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuiddijk 11 te Zuidoostbeemster

opgenomen dat vergunningverlening mogelijk is nadat de benodigde stikstofberekeningen conform de laatste versie van de Aerius-calculator zijn ingediend.

Provinciaal beleid

In het kader van vooroverleg is het initiatief voorgelegd aan de provincie. De provincie constateert dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, zonder dat de volumes van de opstallen zijn toegenomen. Het erf oogt door het huis aan de voorzijde en de 'schuren' en 'hooiberg' aan de achterzijde als een boerenerf en past ook prima op deze locatie en bij de uitgangspunten van bouwen in en rond de Stelling van Amsterdam. Het gaat om een goed passend ontwerp en er zijn verder geen bezwaren vanuit ruimtelijke kwaliteit.

Afstemming met HHNK

Ook heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft aangegeven dat er geen sprake is van negatieve effecten op de waterkering omdat er geen sprake is van nieuwbouw en geen uitbreiding in de richting van de dijk. Verder is het HHNK akkoord met de verplaatsing van de brug omdat de doorstroming van de waterloop behouden blijft en de aanliggende eigenaar de waterloop nog goed kan onderhouden.

Conclusie

Het meewerken aan deze ontwikkeling is wenselijk nu met het initiatief wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het perceel door het vernieuwen van bestaande bijgebouwen. Het gehele erf wordt groen ingekleed en de parkeervraag landelijk ingepast aan de hand van een ontwerp van een landschapsarchitect. De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De historische en culturele kernwaarden van de droogmakerij worden met het plan behouden. Voorts past het initiatief binnen de uitgangspunten van de visies op het gebied van recreatie en toerisme, is het een positieve aanvulling op het bestaande toeristisch/recreatief aanbod van de Beemster en draagt bij aan de beleving van het werelderfgoed en aan het samenbrengen van recreatie en verblijf.

Verklaring raad

Ons college kan medewerking verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Daarvoor is nodig dat uw raad verklaart hiertegen geen bedenkingen te hebben. Uw raad kan dit doen door het afgeven van een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb).

Als uw raad kan instemmen met dit initiatief en dus bereid is om de 'vvgb' te verlenen dan wordt dit voornemen in de vorm van een ontwerpbesluit tot het verlenen van een 'vvgb' daarna zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Als er zienswijzen worden ingediend dan wordt dit bouwplan nog een keer in uw raad geagendeerd en neemt u een definitief besluit om de 'vvgb' al dan niet te verlenen.

In het geval dat er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt voorgesteld om uw voornemen aan te merken als een definitief besluit tot het verlenen van een 'vvgb'. Dit scheelt een extra procedurestap en verlenging van de termijn. Het is aannemelijk dat uw standpunt na afloop van de terinzagelegging niet is veranderd en u nog steeds bereid bent om de 'vvgb' te af te geven als er geen zienswijzen zijn die aanleiding geven om uw standpunt te heroverwegen. Bij geen zienswijzen zal ons college de omgevingsvergunning direct na afloop van de terinzagelegging verlenen.

Meetbare doelstellingen:

Met de omgevingsvergunning wordt het initiatief mogelijk gemaakt en eerder geconstateerde overtredingen gelegaliseerd.

Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuidoost 11 te Zuidoostbeemster

Financiële consequenties:

Er is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoerbaarheid van het project. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemers die alle kosten voor de ontwikkeling zelf hebben gedragen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet verplicht.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het risico voor mogelijke planschade is voor de gemeente afgedekt en rust bij de aanvrager. De gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels een bijdrage aan de gemeentelijke plankosten aan de hand van een plankostenscan volgens de regeling plankosten en het heffen van leges, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente. Deze bijdrage komt in de plaats van de legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag van de planologische maatregel. Voorts komt voor rekening van initiatiefnemer de overige legeskosten van de door initiatiefnemer (overig) benodigde vergunningen in verband met de uitvoering van het project.

Communicatie:

Het ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' (bijlage 4) en 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning' (bijlage 3) worden samen met de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De kennisgeving daarvan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad, het Purmerends Nieuwsblad.

Duurzaamheid:

Bij de renovatie van de bijgebouwen zijn moderne technieken gebruikt om energie-neutrale bijgebouwen te realiseren. Moderne isolatie is gebruikt, de bijgebouwen worden gasloos verwarmd en de daken worden voorzien van zonnecollectoren om de energievraag op te vangen. De renovatie van de volledig energieneutraal gebouwde bijgebouwen (en de woning zelf) draagt bij aan het tot stand brengen van een gezonde en duurzame leefomgeving.

Monitoring/evaluatie:

De verdere uitvoering van het initiatief conform omgevingsvergunning en inpassingsplan wordt extra gemonitord wegens de lopende handhavingszaak.

Voorstel:

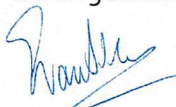
1. overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten aanzien van dit initiatief een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven en daarvan een ontwerp ter inzage te leggen;
2. de 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,

de secretaris



de burgemeester,



Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuidoostbeemster

Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing;
2. Erfinrichtingsplan;
3. ontwerpbesluit omgevingsvergunning, zaaknummer Z2021-0901, OLO-nummer 6262205;
4. Ontwerp "verklaring van geen bedenkingen", met als kenmerk 1589190. (pagina 9 van dit raadsvoorstel)

Registratienummer: 1589190

Onderwerp: voornemen verklaring van geen bedenkingen t.b.v. verbouwde bijgebouwen, vier recreatie-eenheden, een brug, een reclamebord en 11 parkeerplaatsen aan de Zuiddijk 11 te Zuidoostbeemster

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023, kenmerk 1587364;
- de aanvraag van 22 juli 2021 voor een omgevingsvergunning inzake het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het verbouwen van bijgebouwen, het omzetten van een kattenpension naar vier recreatie-eenheden, het realiseren van 11 parkeerplaatsen en het plaatsen van een brug en een reclamebord aan de Zuiddijk 11 te Zuidoostbeemster;

overwegende dat

- op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders ligt;
- het wenselijk is aan de ontwikkeling mee te werken nu het past binnen de uitgangspunten van de visies op het gebied van recreatie en toerisme, het een positieve aanvulling is op het bestaande toeristisch/recreatief aanbod van de Beemster en het bijdraagt aan de beleving van het werelderfgoed en het samenbrengen van recreatie en verblijf;
- de ontwikkeling voorziet in kwaliteitsverbetering van het perceel, een ruimtelijke verbetering oplevert en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
- de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen met deze ontwikkeling niet worden aangetast;
- het college van burgemeester en wethouders de ontwikkeling niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een 'verklaring van geen bedenkingen' dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;

BESLUIT:

1. overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten aanzien van dit initiatief een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven en daarvan een ontwerp ter inzage te leggen;
2. de 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 21 december 2023
de griffier,



de voorzitter,

