

Een reguliere omgevingsvergunning te verlenen voor het project het renoveren en omzetten van het gebruik van kantoor naar logies, op het perceel Gedempte Singelgracht 18, 1441AP Purmerend.

AANVULLENDE INFORMATIE

1. Beoordeling van het project
2. Voorschriften
3. Inwerkingtreding beschikking
4. Rechtsbescherming
5. Toezicht
6. Andere toestemmingen en/of vergunningen

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 reguliere procedure van artikel 3.7 tot en met 3.9 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 'Vijfhoek en Hazepolder 2013' en 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' .

Motivering

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Vijfhoek en Hazepolder 2013' en op de desbetreffende gronden rust de bestemming 'Centrum'. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder d van de bestemmingplan mogen ter plaatse horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a en 1b zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 3 van de bestemmingsplanregels). In categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten zijn lichte horeca-activiteiten opgenomen met een maximale bedrijfsoppervlakte van 250m². Lichte horeca-activiteiten die een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250m² hebben vallen in categorie 1c van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het bouwplan ziet op de realisatie van een hostel op het perceel Gedempte Singelgracht 18. De horeca-activiteit hostel (of hotel) is opgenomen in categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. De bedrijfsoppervlakte van het hostel zal echter 546m² omvatten. Vanwege deze oppervlakte van de beoogde horeca-activiteiten is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo kunnen wij in bepaalde gevallen omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) somt deze gevallen op. De door u voorgenomen activiteit, het

gebruiken van gronden en/of gebouwen in strijd met het bestemmingsplan, is genoemd in artikel 4, onderdeel 9 van Bijlage II van het Bor.

Om te beoordelen of er medewerking kan worden verleend aan de beoogde horeca-activiteiten is de verkeersaantrekkende werking van het plan beoordeeld. In principe hebben de categorieën 1a, 1b en 1c van de Staat van Horeca-activiteiten betrekking op soortgelijke horeca-activiteiten. De horeca-activiteit hotel/hostel is ter plaatse daarom in beperkte omvang al toegestaan. Van horeca-activiteiten uit categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten wordt echter verwacht dat zij vanwege hun grotere omvang ook een grotere verkeersaantrekkende werking zullen hebben. Om medewerking te verlenen aan een hotel/hostel met een grotere omvang zal er daarom voldoende rekening moeten worden gehouden met de hogere verkeersaantrekkende werking.

Ten eerste is gekeken naar de hoeveelheid parkeerplaatsen die ter beschikking van het hostel beschikbaar moeten zijn. De benodigde parkeerplaatsen zijn bepaald met toepassing van de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Deze nota is gebaseerd op de parkeernormen van het CROW. Voor het beoogde gebruik zijn volgens deze parkeernormen minimaal twee parkeerplaatsen benodigd (hoog stedelijk gebied, zone rest binnenstad, functie 1* hotel). Op het perceel Gedempte Singelgracht 18 zijn zes parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan drie parkeerplaatsen ten behoeve van het hostel. Er zijn daarom voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Daarnaast is er rekening gehouden met het soort gasten waar de horeca-activiteiten op zijn gericht. Dit zijn de zogenaamde *backpacktoeristen* en mensen die op stedentrip zijn. Deze gasten zullen in overwegende mate met het openbaar vervoer komen. Voor het gebouw bevindt zich een bushalte met een rechtstreekse busverbinding van en naar Amsterdam. Een groot deel van de gasten zal daarom ook gebruik maken van deze busverbinding.

Gelet op het voorgaande wordt de verkeersaantrekkende werking van de beoogde horeca-activiteiten in voldoende mate gedekt. Wij zien daarom aanleiding om gebruik te maken van onze bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen en medewerking te verlenen aan de vestiging van een hostel op het perceel Gedempte Singelgracht 18.

Ter plaatse is tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' van kracht. Ingevolge artikel 3, lid 1 van de planregels moet bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken op eigen terrein ten minste worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Zoals hiervoor benoemd wordt hieraan voldaan.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zien wij geen onevenredige bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

2. Voorschriften

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

Natuurbescherming

Deze omgevingsvergunning voorziet niet in de activiteit handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. Mocht blijken dat voor uitvoering van het project toch een ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (www.odnhn.nl).

Inrit

Een inrit dient te worden uitgevoerd door de gemeente Purmerend. Team Techniek en Civiel dient minimaal vier weken voor start van de werkzaamheden in kennis te worden gesteld via 0299 – 452452.

Slopen

Bij het volledig of gedeeltelijk afbreken (minimaal 10m³ sloopafval) van een bouwwerk of het verwijderen van asbest, dient u ook rekening te houden met het doen van een sloopmelding via www.omgevingsloket.nl.

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. veiligheidsplan;

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 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 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.

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.

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

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?

Bezwaar

Dan kunt u binnen zes weken na bekendmaking van het besluit een bezwaarschrift sturen naar burgemeester en wethouders van Purmerend. U moet het bezwaarschrift ondertekenen. Hierin staat ten minste:

- uw adres
- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar heeft
- waarom u bezwaar heeft

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via de website met behulp van uw DigiD. Ga naar www.purmerend.nl zoek op “bezwaar” en kijk onder het tabblad “aanvragen”.

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.

6. Andere toestemmingen en/of vergunningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast deze omgevingsvergunning nog een omgevingsvergunning Brandveilig gebruik nodig. **Pas als deze op 16 januari 2020 onder OLO nr. 4877509 ingediende omgevingsvergunning is verleend, mag het gebouw als hostel in gebruik worden genomen.**