

Een reguliere omgevingsvergunning te verlenen voor het project het splitsen van een woning in 2 appartementen, op het perceel Sternstraat 8 en 8A, 1444VB 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 'Overwhere Noord 2012' en 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018'.

Motivering

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' en de gronden waar het bouwplan betrekking op heeft rusten de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin – 2'. Het bouwplan is in strijd met de planregels.

Het bouwplan ziet in eerste instantie op de splitsing van de woning op het perceel Sternstraat 8 in twee zelfstandige woningen. Gelet op artikel 15, lid 15.1, onder a van de planregels is het gebouw onder andere bestemd voor *wonen met aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten*. In de planregels zijn geen bepalingen opgenomen die het aantal woningen op een locatie maximaliseren. Het splitsen van de bestaande woning in twee zelfstandige woningen voldoet daarom aan de planregels.

Aan de achterzijde van de woning wordt vergunningvrij een uitbouw gerealiseerd. Op de locatie van deze uitbouw bevindt zich momenteel een balkon. In de nieuwe situatie zal bovenop de uitbouw, op de locatie van het balkon, een vervangend dakterras gerealiseerd worden. Ingevolge 11, lid 11.2, onder g van de planregels mag op gronden met de bestemming 'Tuin – 2' uitsluitend een dakterras gerealiseerd worden voor zover deze recht achter de woning worden gerealiseerd en een eventueel hekwerk van een dakterras maximaal 1 meter hoog is. In de nieuwe situatie bevindt het dakterras zich recht achter de woning. Het hekwerk van het dakterras is gedeeltelijk 1,70 meter hoog. Vanwege de hoogte van het hekwerk is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Het bouwplan ziet tot slot op de realisatie van een dakterras bovenop de woning. Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder d van de planregels geldt voor de bestemming 'Wonen' dat de woning maximaal 9 meter hoog mag zijn. Door het toevoegen van een dakterras bovenop de woning wordt deze bouwhoogte overschreden. Daarnaast zijn in de planregels uitsluitend bepalingen opgenomen met betrekking tot het realiseren dakterrassen recht achter het hoofdgebouw (in dit geval de woning). Hiermee is geïmpliceerd dat een dakterras bovenop een woning in beginsel ongewenst is.

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 realiseren van een dakterras, is genoemd in artikel 4, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor.

Voor wat betreft het dakterras bovenop de woning zien wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de realisatie van dit dakterras. Gelet op de omvang van het dakterras en de situering op afstand van de gevels zal het dakterras niet direct zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Hierdoor zal er geen onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit optreden. Bovendien zal het dakterras door de locatie van de woning ten opzichte van het verloop van de zon gedurende dag niet leiden tot een onaantvaardbare schaduwwerking. Tot slot zal het dakterras naar ons oordeel wel leiden tot een aanzienlijke vergroting van het woongenot van het desbetreffende appartement.

Het hekwerk op het dakterras aan de achterzijde van de woning is aan de gedeeltelijk 1.70 meter hoog en wordt gebruikt als privacy scherm richting de burens. Soortgelijke hekwerken zijn aanwezig op de balkons van alle woningen in dit blok en zijn tijdens de oorspronkelijke bouw geplaatst. Het overige gedeelte van het hekwerk, aan de voorzijde van het dakterras, is maximaal 1 meter hoog. Nu de al aanwezige hekwerken bij de overige woningen op dezelfde wijze zijn vormgegeven zien wij geen aanleiding om medewerking aan dit aspect van het bouwplan te ontfeggen.

Gelet op het voorgaande zien wij aanleiding om gebruik te maken van onze bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Ter plaatse is tevens het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018 van kracht. Ingevolge artikel 3, eerste lid 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. Hier wordt aan voldaan. Het niet voorzien in en het niet in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt gerekend tot strijdig gebruik.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zien wij geen onevenredige bewaren 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

onthefing van de Wet natuurbescherming is vereist, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (www.odnhn.nl).

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;

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

Stadsverwarming:

Internet: www.stadsverwarmingpurmerend.nl
Telefoon: 0900 - 9807

E-mail: info@svpbv.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?

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 andere toestemmingen en/of vergunningen nodig. In dit geval gaat het om

- ✓ Woonvormingsvergunning

Zonder deze toestemmingen en/of vergunningen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Na het onherroepelijk worden van deze vergunning, wordt de op 13 augustus 2019 afgegeven vergunning ingetrokken.