

Een reguliere omgevingsvergunning te verlenen voor het project het omzetten van een woning naar 3 woningen, op het perceel Sydneystraat 5BG, 5A en 5B, 1448NC 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;
- in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Weidevenne 2012 en het Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018.

Motivering

Op 26 mei 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het omvormen van de bestaande woning op het perceel Sydneystraat 5 naar drie woningen (hierna: het bouwplan). Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Weidevenne 2012' en 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018'.

Bestemmingsplan 'Weidevenne 2012'

Het bouwplan is eerst getoetst aan het bestemmingsplan 'Weidevenne 2012' (hierna: het bestemmingsplan). Aan het perceel Sydneystraat 5 is onder dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' toegekend.

Ingevolge artikel 20, lid 20.1 zijn gronden met de bestemming 'Wonen' onder meer bestemd voor *'wonen, al dan niet met aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.'* Het bestemmingsplan bevat geen definitie van het begrip 'wonen'. Wel bevat artikel 1, lid 1.30 van het bestemmingsplan een definitie voor 'woning'. Een 'woning' wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als *'(een gedeelte van) een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van personen, anders dan voor recreatieve doeleinden.'* Het realiseren van meerdere woningen in een gebouw is niet in strijd met deze definities. Uit het bouwplan blijkt ook niet dat er sprake zal zijn van het gebruik van de woningen voor recreatieve doeleinden. Het bouwplan voldoet daarom aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'.

In artikel 20, lid 20.2.1 van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen ten aanzien van het maximum aantal woningen op een locatie. Hiervoor moet op de desbetreffende

locatie een functieaanduiding op de bestemmingsplankaart te zijn opgenomen. Op het perceel Sydneystraat 5 is deze functieaanduiding niet opgenomen. Daarom geldt er op deze locatie geen maximum voor wat betreft het aantal te realiseren woningen. Het bouwplan voldoet daarom ook aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018'

Het bouwplan is ook getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' (hierna: het parapluplan).

In artikel 3, lid 1 van het parapluplan is bepaald dat 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 aan de Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016 (hierna: de Nota) moet worden voldaan. In de Nota is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Zo kan worden voorkomen dat een ontwikkeling tot een parkeerprobleem kan leiden.

De parkeernorm van een ontwikkeling wordt bepaald op basis van de landelijke parkeercijfers van het CROW (het landelijke kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) en de locatie van de ontwikkeling in de gemeente Purmerend. De locatie voor het onderhavige bouwplan is het gebied 'rest bebouwde kom' van de gemeente Purmerend.

Bij het berekenen van de parkeernormen mag er gebruik worden gemaakt van salderen. Bij het salderen wordt de parkeerbehoefte van de oude functie van bouwwerken of gronden in mindering gebracht op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie.

Voor het gebruik van de bestaande woning geldt een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen (afgerond 2 parkeerplaatsen). Voor het gebruik van drie woningen in de nieuwe situatie ontstaat er een gezamenlijke parkeerbehoefte van 4,7 parkeerplaatsen (afgerond 5 parkeerplaatsen). Dit betekent dat er in de nieuwe situatie 3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Het uitgangspunt van de Nota is dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op het perceel Sydneystraat 5 zijn in de bestaande situatie al 2 parkeerplaatsen aanwezig. Er is echter geen ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren.

In het geval dat er voor een ontwikkeling in het gebied 'rest bebouwde kom' niet voldoende ruimte is om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren kan er aanspraak worden gemaakt op de zogenaamde restcapaciteitsregeling van de Nota. Om aanspraak te maken op de restcapaciteitsregeling zal een aanvrager een parkeerdrukonderzoek moeten laten uitvoeren waaruit blijkt dat er voldoende parkeerruimte in de nabije omgeving van de ontwikkeling is. Voorwaarde is dat die parkeerruimte aanwezig is op voor de nieuwe functie relevante momenten en dat de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in de nabije omgeving niet boven de 85% uitkomt.

Aanvrager heeft een parkeerdrukonderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat op het maatgevende moment de parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen, inclusief het gebruik voor de nieuwe ontwikkeling, op hoogstens 84,7% ligt. In het parkeerdrukonderzoek zijn de (privé)parkeerplaatsen die op de percelen behorende bij woningen liggen niet meegeteld als openbare parkeerplaatsen.

Met dit parkeerdrukonderzoek heeft aanvrager aangetoond dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is en dat er aan de Nota wordt voldaan.

Conclusie

Uit de toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan en het parapluplan is gebleken dat er aan alle relevante bouw- en gebruiksregels wordt voldaan. Wij zijn daarom gehouden om de omgevingsvergunning te verlenen.

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).

Slopen

Bij het volledig of gedeeltelijk afbreken (minimaal 10m³ sloopaflval) 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
1. 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
2. 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;
- a. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden;
- b. 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.

1. 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

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.

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.
1. 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

Woonvormingsvergunning

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.