

Een reguliere omgevingsvergunning te weigeren voor het project het omzetten van een woning naar 3 zelfstandige appartementen en een maisonnette, op het perceel Singelbuurt 34, 34A, 34B en 34C, 1448LC Purmerend.

AANVULLENDE INFORMATIE

1. Beoordeling van het project
2. Inwerkingtreding beschikking
3. Rechtsbescherming

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 weigering 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

- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' (hierna: het parapluplan).

Motivering

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de splitsing van een bestaande woning op het perceel Singelbuurt 34 te Purmerend in vier zelfstandige woningen (hierna: het bouwplan). Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Kop van West 2014

Het perceel Singelbuurt 34 valt onder het bestemmingsplan 'Kop van West 2014' (hierna: het bestemmingsplan) en aan de desbetreffende gronden is de enkelbestemming 'Woongebied – 1' toegekend. Ingevolge artikel 8, lid 8.1 van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor 'wonen'. Ten behoeve van deze bestemmingsdoeleinde mogen op grond van artikel 8, lid 8.2 van het bestemmingsplan zowel grondgebonden gebouwen als gestapelde gebouwen worden gebouwd. In het bestemmingsplan is niet vastgelegd wat onder een woning wordt verstaan of wat het maximum aantal woningen ter plaatse mag zijn. Het splitsen van één woning in vier zelfstandige woningen is daarom conform de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Aan het perceel Singelbuurt 34 is tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' toegekend. Het bouwplan voldoet aan de bouwregels waar het ingevolge artikel 13, lid 13.2 van het bestemmingsplan moet voldoen.

Het bouwplan voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Kop van West 2014'.

Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018

Ter plaatse is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018' (hierna: het parapluplan) van toepassing. Op grond van artikel 3, lid 1 van het parapluplan moet er bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken op eigen terrein worden voldaan aan de Nota

Parkeernormen gemeente Purmerend 2016 (hierna: de Nota). In de Nota is geregeld hoeveel parkeerplaatsen er ten behoeve van bouwplannen moeten worden gerealiseerd.

De bestaande woning heeft een parkeervraag van 1,6 parkeerplaatsen. Afgerond is dit een parkeervraag van 2 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zullen de vier woningen een parkeervraag van respectievelijk 1.6, 1.5, 1.5, en 1.5 parkeerplaatsen genereren. In totaal betekent dit dat er een parkeervraag van 6,1 parkeerplaatsen, afgerond 7 parkeerplaatsen zal ontstaan. De parkeervraag neemt daarom met 5 parkeerplaatsen toe.

Het bouwplan voorziet niet in de aanleg van extra parkeerplaatsen. Op het perceel Singelbuurt 34 is er bovendien ook geen ruimte om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Er is daarom sprake van een tekort van 5 parkeerplaatsen.

In bouwveld A van Kop van West zullen in totaal 76 woningen worden gerealiseerd. Voor dit woningbouwprogramma zijn, rekening houdend met de Nota, 100,9 (afgerond 101) parkeerplaatsen nodig. Er worden ten behoeve van dit woningbouwprogramma in de openbare ruimte van bouwveld A 83 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast zullen er op het terrein van kavel 11 ook 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het totale aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van bouwveld A wordt aangelegd komt daarmee uit op 101 parkeerplaatsen. Daarmee is de parkeerbalans van bouwveld A van Kop van West sluitend. Dit betekent echter ook dat er geen ruimte in de parkeerbalans van bouwveld A beschikbaar is om de extra parkeerbehoefte van het onderhavige bouwplan op te vangen.

Nu er geen parkeerplaatsen voor het bouwplan worden aangelegd wordt er niet voldaan aan de Nota. Wij zien in het bouwplan geen aanknopingspunten om aan te nemen dat het handelen conform de Nota leidt tot gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig in verhouding staan tot de met de Nota te dienen doelen. Gelet op het voorgaande is het bouwplan in strijd met het parapluplan en is er geen aanleiding om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het parapluplan.

Wij besluiten daarom tot weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning.

2. 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.

3. 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”.