

Een reguliere omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een tijdelijke mantelzorgwoning op het perceel Middenweg 40a, 1463HC Noordbeemster.

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 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 Buitengebied 2012.

Motivering

De aanvraag ziet op het realiseren van een tijdelijke mantelzorgwoning op het perceel Middenweg 40 te Noordbeemster.

Bestemmingsplan

Dit perceel valt binnen de reikwijdte van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en het 'Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018'. Op de betreffende gronden rusten de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. De door u aangevraagde mantelzorgwoning (hierna: het bouwplan) is op meerdere punten in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan.

- Ingevolge artikel 22, vierde lid, onder a van het bestemmingsplan mogen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Binnen het bestaande bouwvlak is reeds een woning aanwezig en de mantelzorgwoning wordt buiten het bouwvlak gebouwd.
- Artikel 32, eerste lid, onder b van het bestemmingsplan geeft aan dat het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning tot strijdig gebruik wordt gerekend.
- Ingevolge artikel 22, vijfde lid, onder g van het bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m². Dit maximum bebouwingspercentage dient ter bescherming van de openheid van het gebied. De oppervlakte van de mantelzorgwoning zal 156 m² bedragen. Daarnaast

zijn er in de huidige situatie op het perceel al meerdere bouwwerken aanwezig, waardoor het maximum bebouwingspercentage ruimschoots overschreden wordt.

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.

Overwegingen

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, onder 2o 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 categorieën activiteiten op waarbij het mogelijk is om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. Omdat het hier gaat om een tijdelijke activiteit, kan medewerking verleend worden door toepassing van artikel 4, onderdeel 11, van Bijlage II van het Bor. Wij zien aanleiding om op grond van dit af te wijken van het bestemmingsplan. Bij het nemen van dit besluit hebben wij het onderstaande overwogen.

De reeds in aanbouw zijnde mantelzorgwoning past niet in het ruimtelijk beleid van zowel de gemeente als provincie, waarin vastgelegd is dat een extra (permanente) woning in het buitengebied niet is toegestaan. Een uitzondering hierop kan gelden als er sprake is van een tijdelijke mantelzorgwoning. Vergunningvrij kan onder voorwaarden een mantelzorgwoning worden geplaatst. De onderhavige mantelzorgwoning wijkt echter qua omvang af van deze voorwaarden. Er is vastgesteld dat er sprake is van een mantelzorgindicatie en mede omdat het aanpassen van de huidige woning omvangrijk is, is de noodzaak voor het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgwoning te begrijpen. Nu er sprake is van een medische noodsituatie en de mantelzorgwoning reeds in aanbouw is, zouden de gevolgen die het vereisen dat de onderhavige mantelzorgwoning afgebroken wordt en er een nieuwe mantelzorgwoning moet worden geplaatst conform de regels voor vergunningvrij bouwen met zich meebrengt, qua tijd en financiën die hiermee gemoeid zijn onevenredig zijn. Nu het gaat om een tijdelijke inbreuk op het ruimtelijk beleid heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Beemster daarom gelet op de situatie en dit alles afwegende bij uitzondering besloten dat het tijdelijk afwijken van het beleid in dit geval verantwoord is. Wel stellen wij hiertoe een aantal voorwaarden.

1. Het maximum bebouwingspercentage wordt overschreden en de positionering van de zorgwoning is niet geheel conform de des Beemsters principes. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het toestaan van de mantelzorgwoning in deze omvang aanvaardbaar als alle andere gebouwen, behoudens de hoofdwoning, nieuwe zorgwoning en installatiehuisje bij het zwembad, afgebroken zullen worden, zodat de aantasting van de des Beemsters principes beperkt wordt.
2. De vergunning zal voor de tijdelijke duur van maximaal 5 jaar verleend worden. Na het verstrijken van deze termijn is het mogelijk de vergunning éénmalig met maximaal 5 jaar te verlengen indien er sprake is van een vast te stellen mantelzorgindicatie. Indien hier geen sprake van is zal de woning afgebroken moeten worden.
3. Nu de kozijnen aan de zijde van de burens op perceel Middenweg 39 binnen 2 meter van de erfgrans worden aangebracht dienen deze op grond van artikel 5:50 BW in beginsel ondoorzichtig uitgevoerd te worden zodat zij geen uitzicht op dit erf geven. Een uitzondering hierop geldt als de bewoners van dit perceel instemmen met een doorzichtige uitvoering.

De bovengenoemde voorwaarden zijn tevens in de bouwvoorschriften behorende bij deze vergunning opgenomen.

Met in achtneming van bovengenoemde voorwaarden is er geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning tot uiterlijk 4 juni 2026 te weigeren.

Na afloop van de termijn dient de locatie in de oorspronkelijke staat te zijn hersteld.

2. Voorschriften

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

Bouwvoorschriften:

Overige bebouwing

- Alle overige erfbebouwing, behoudens de hoofdwoning, nieuwe zorgwoning en installatiehuisje bij het zwembad, zullen afgebroken moeten worden. Zodra de mantelzorgwoning gereed is en betrokken zal worden moet deze overige bebouwing gesloopt zijn.

Tijdelijkheid

- Aan deze vergunning verbinden wij in beginsel een maximale instandhoudingstermijn van 5 jaar, ingaande de dag na bekendmaking aan de aanvrager. Dit doen wij op grond van artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor. Na het verstrijken van deze termijn bestaat in geval er sprake is van een vast te stellen mantelzorgindicatie de mogelijkheid om deze termijn éénmalig met 5 jaar te verlengen. Deze verlenging dient tijdig, minimaal 1 maand voor het verstrijken van de termijn, te worden aangevraagd.
- Na het verstrijken van de tijdelijke instandhoudingstermijn dient het bouwwerk verwijderd te worden en verwijderd te blijven.

Kozijnen

- Ingevolge artikel 5:50 BW dienen de kozijnen aan de zijde van de burens op perceel Middenweg 39, nu zij binnen 2 meter van de erfgrens worden aangebracht, in beginsel ondoorzichtig uitgevoerd te worden zodat zij geen uitzicht op dit erf geven. Een uitzondering hierop geldt als de bewoners van dit perceel instemmen met een doorzichtige uitvoering.

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).

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

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.

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 bevuilding 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 Beemster. 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.