

Een reguliere omgevingsvergunning te verlenen voor het project realisering gevelwijziging, interne verbouwing en plaatsing dakopbouw tbv oprichten woning, op het perceel Koestraat 1A, 1B, 3A, 3B en 3C, 1441CV 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 Binnenstad 2010.
- in overeenstemming is met de voorschriften van het Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018'

Motivering

Het bouwplan behelst het een interne verbouwing, gevelwijziging en een opbouw. Met de verbouwing worden woningen toegevoegd. Op de verdieping zijn momenteel twee leegstaande woningen aanwezig. Na de verbouwing zullen er in totaal vier woningen aanwezig zijn. De begane grond blijft een winkelfunctie.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst het bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' en op de desbetreffende gronden rust de enkelbestemmingen 'Horeca' en 'Centrum – 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het initiatief is in strijd met de voorschriften waaraan deze ingevolge het bestemmingsplan aan dient te voldoen.

De bouwregels die voor gelden voor gebouwen op gronden met deze bestemming zijn vastgelegd in artikel 11 en 5 van het bestemmingsplan. Gelet op deze artikelen moet een gebouw op dit perceel aan de volgende regels voldoen:

- a. een gebouw moet worden voorzien van een kap met een helling van meer dan 30 en minder dan 65 graden, waarbij het dakvlak voor minder dan 30% in het horizontale vlak ligt;
- b. een gebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van het gebouw is de bestaande bouwhoogte, tenzij op de verbeelding een andere maximale bouwhoogte is opgenomen;
- d. de maximale toegestane gevelbreedte van een gebouw is de bestaande gevelbreedte of 10 meter binnen de bestemming 'Centrum - 2';
- e. het gebruiksoppervlak van een woning is minimaal 40m².

NB op de bestemmingsplankaart is geen andere maximale bouwhoogte opgenomen, waardoor de bestaande bouwhoogte ook de maximale bouwhoogte is.

Voor het gedeelte dat binnen de bestemming 'Centrum - 2' valt geldt dat de maximum bouwhoogte wordt overschreden door het toevoegen van de extra bouwlaag (was 6,8 meter hoog en wordt 9,735 meter hoog) en terras en zal meer dan 30 procent van het dakvlak in het horizontale vlak komen te liggen. Nu het door u voorgestelde bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan hebben wij overwogen of het wenselijk is om van het geldende bestemmingsplan af te wijken.

Beoordeling

In artikel 5, lid 5.4 van de planregels is de bevoegdheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarde medewerking te verlenen aan een aantal afwijkingen van het bestemmingsplan. Er kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub c ten behoeve van het toevoegen van een extra bouwlaag van maximaal 4,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van 13,50 m in ieder geval niet wordt overschreden. Daarnaast kan er medewerking worden verleend aan het afwijken van de kapvorm, of een gebouw met een (gedeeltelijk) plat dak. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische, de ruimtelijke en beeldbepalende waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Met deze aanvraag wordt voldaan aan de wonen boven winkels ambitie. De winkelfunctie op de begane grond blijft behouden. Het betreft in hoofdzaak het opbouwen van de bestaande bouw met een kaplaag. Gekozen is voor een kap met helling en gedeeltelijk plat dak.

Zowel qua massa als dakhelling sluit dit plan goed aan bij de flankerende bebouwing en voegt omgevingskwaliteit toe, mede doordat de bestaande bouw met plat dak nu wordt voorzien van een kap met helling. Vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit wordt het plan stedenbouwkundig passend geacht.

Ter plaatse geldt tevens het 'Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018'.

Bij de uitoefening van onze bevoegdheid tot het verlenen van omgevingsvergunningen moeten wij op grond van artikel 3, eerste lid van het parapluplan tevens controleren of een bouwplan voldoet aan de

Nota Parkeernormen gemeente Purmerend 2016. Het bouwplan bevindt zich in het voetgangersgebied en daarom geldt voor deze ontwikkeling geen parkeereis voor bewoners. Voor nieuwe adressen kan geen parkeervergunning worden aangevraagd.

Gelet op het bovenstaande zien wij aanleiding om de omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheidshalve willen wij nog de twee onderstaande aandachtspunten meegeven:

- In de binnenstad geven wij vanwege de markt geen toestemming om op de dinsdag graafwerkzaamheden uit te voeren. Grootschalige graafwerkzaamheden dienen in principe buiten de periode van 15 november en 31 december plaats te vinden. Kleine graafwerkzaamheden het liefst op de maandag uitvoeren.
- Voor het splitsen van een bestaande woning is een zogenoemde woningvormingsvergunning nodig. Meer informatie hierover is te vinden via deze link: <https://purmerend.nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwen-en-verbouwen/vergunning-voor-woningvormingomzetting>.

2. Voorschriften

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

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden _

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:

- a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;

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 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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein 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	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

blootstellingduur						
-------------------	--	--	--	--	--	--

3. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken. De hiervoor geldende regels zijn vastgelegd in de "Beleidsregel geluidsbelasting en optredende trillingen door hei, bouw- en sloopwerkzaamheden Gemeente Purmerend 2014". Een verzoek kan worden ingediend bij 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 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

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

- woningvormingsvergunning

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