

Burgemeester en wethouders van Beemster hebben een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen, veranderen, splitsen van een stolpboerderij en het oprichten van bijgebouwen.

1. Aanvraag om omgevingsvergunning

Op 23 december 2014 hebben burgemeester en wethouders van Beemster de hieronder beschreven aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen.

Naam aanvrager:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Omschrijving project: het vervangen, veranderen, splitsen van een stolpboerderij en het oprichten van bijgebouwen

Locatie project: Middenweg 1 en 1a (Noordbeemster)

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 uitgebreide procedure van artikel 3.10 tot en met 3.14 van de Wabo. In paragraaf 3 van dit besluit beschrijven we het verloop van deze procedure.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo zijn wij bevoegd om voorschriften aan een omgevingsvergunning te verbinden. Wij hebben van die bevoegdheid gebruikgemaakt.

2. Activiteiten van het project waarvoor een omgevingsvergunning nodig en aangevraagd is

Bouwen, met strijdigheid met het bestemmingsplan

Ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo is een omgevingsvergunning nodig voor het project het herbouwen van een stolpboerderij (hierna te noemen: het bouwplan).

Bij toetsing van het bouwplan aan de in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo opgenomen en voor dit bouwplan toepasselijke weigeringsgronden is gebleken dat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand. Verder is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Bij de op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo vereiste planologische beoordeling van het bouwplan bleek, dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied 2012. De strijdigheid betreft het bouwen buiten het planologische bouwvlak (lid 22.4 onder a) en het overschrijden van de maximaal toegestane m³ per woning (lid 22.4 onder d). Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wabo beschouwen we daarom deze aanvraag tevens als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo: het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 3° van de Wabo kunnen wij instemmen met het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van onze instemming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het bouwplan betreft het slopen en vervangen van een stolpboerderij op het oorspronkelijke perceel Middenweg 1 te Noordbeemster. De nieuwe stolp wordt ten opzichte van de bestaande stolpboerderij een aantal meters naar achteren geplaatst met in totaal 48 m2 aan bijgebouwen. De nieuwe stolpboerderij wordt gesplitst in twee woningen.

Van toepassing is de bestemming Wonen ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan vanwege de karakteristieke aanduiding van de voormalige stolp, en het feit dat de beoogde stolpboerderij deels buiten het bouwvlak van de woonbestemming is gelegen.

De voormalige stolpboerderij kent in het bestemmingsplan de functie-aanduiding 'karakteristiek'. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk, dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk gehandhaafd te worden. Hiervan kan afgeweken worden, indien handhaving niet in redelijkheid kan worden gevergd. In casu is aangetoond dat de voormalige stolpboerderij zich in een dermate slechte staat bevindt dat behoud ervan niet in redelijkheid kan worden gevergd. Gelet hierop is het verantwoord af te wijken van de handhavingplicht van het karakteristiek bouwwerk.

Voor het realiseren van de beoogde stolpboerderij buiten het bouwvlak is er een binnenplanse afwijking ex artikel 34.4 aanhef en onder 3. Hiervan kan echter geen gebruik worden gemaakt, omdat niet voldaan wordt aan de eis dat het bouwperceel minimaal 1 ha is. Het bouwperceel is namelijk 0,561 ha. Als gevolg hiervan dient een afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12. lid 1 onder a sub 3° Wabo (projectafwijking) te worden overwogen.

De eis van een bouwperceelgrootte van 1 ha is ingegeven om de benodigde openheid rondom de stolpboerderij ten behoeve van de zichtbaarheid te waarborgen. Door het ontbreken van verdere bebouwing op het bouwperceel is de openheid ter plaatse voldoende gewaarborgd en behoeft de eis niet te worden gesteld.

Het voornemen is om de beoogde stolpboerderij in twee wooneenheden te splitsen. Stolpbouw wordt in Beemster bijzonder gewenst. De monumentale en typerende stolpen worden ook genoemd in de omschrijving van de kernkwaliteiten van Werelderfgoed de Beemster. Deze stolpen kennen een kenmerkende maatvoering. Daarbij is sprake van een groter woonvolume dan een bij een reguliere woning. Een gesplitste stolpboerderij vergroot de kans op de ontwikkeling en het behoud van kenmerkende stolpen. Vanuit dat kader kan, analoog aan de binnenplanse afwijking ex artikel 22.7 onder b, de splitsing van de stolp in twee wooneenheden worden verantwoord.

Bij de stolp wordt 48 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd, waarbij aan de regels voor bijgebouwen wordt voldaan (lid 22.5 onder g van de planregels). Iedere woning beschikt over maximaal 24 m2 aan bijgebouwen.

Over de beoogde stolp hebben de Boerderijenstichting en de welstandscommissie positief geadviseerd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt in artikel 9 als bestaand bebouwd gebied (BBG) aangewezen 'de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen'. In art. 1, lid 1 onder c van de PRV wordt onder bestaande functies en bebouwing begrepen 'het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter'. In casu wordt een bestaande stolp vervangen door een nieuwe stolp op nagenoeg dezelfde plek en van eenzelfde omvang. De nieuw te bouwen woning kan daarmee worden beoordeeld als bestaande functie en bebouwing, en daarmee als onderdeel van BBG worden beschouwd.

Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit, of aanwezige geluidskaarten daartoe aanleiding geven. Vanwege onderhavig bouwplan is akoestisch onderzoek nodig gebleken en gedaan. De geluidsbelasting vanwege de Middenweg op de gevel van de beoogde stomp voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op een waarneemhoogte van 1,5m ter plaatse van de voorgevel is sprake van een belasting van 57dB. Op een hoogte van 4,5m is dat 59dB. Een maximale ontheffingswaarde is mogelijk tot 58dB. Deze maximale ontheffingswaarde tot 58dB kan verleend worden, onder voorwaarde dat voor de beoogde stomp de voorgevel op de eerste verdieping uitgevoerd dient te worden als een dove gevel. In het bouwplan wordt hierin voorzien. Ten behoeve van onderhavig bouwplan is gelijktijdig met de benodigde planologische procedure, een hogere geluidswaardenprocedure doorlopen.

Bodem

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier de rapportage 'Verkennd Bodemonderzoek conform NEN 5740, locatie: Middenweg 1 te Noordbeemster', projectnummer 05 1002578, d.d. 28 januari 2015, uitgevoerd door Bodem Belang BV. Dit bureau is gecertificeerd conform Kwalibo. Er kan worden ingestemd met de methode en uitvoering van het onderzoek. De geconstateerde lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond en het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De grond die vrijkomt bij het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie kan op locatie worden hergebruikt. Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient rekening gehouden te worden met de geldende regelingen voor het afvoeren en toepassen van grond zoals beschreven in Nota bodembeheer Regio Waterland.

Samenvattend kan worden gesteld dat er, ten aanzien van de bodem, met uitzondering van het bovenstaande, geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van de nieuwbouw.

Wij zijn van mening dat het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verder is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Na het doorlopen van de ingevolge artikel 3.10 lid 1 van de Wabo voorgeschreven voorbereidingsprocedure, is er geen reden meer om niet van onze bevoegdheid om instemming zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder 3° van de Wabo gebruik te maken. In paragraaf 3 van dit besluit beschrijven wij het verloop van de voorbereidingsprocedure.

3. Beschrijving van de voorbereidingsprocedure

Verklaring van geen bedenkingen

Voor onderhavig project wordt planologische medewerking verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). De raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor). Op 28 april 2015 heeft de raad van Beemster besloten te verklaren dat voor onderhavig bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning

Met ingang van 15 juni 2015 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

4. Besluit tot verlening van de omgevingsvergunning

Zoals hiervoor is overwogen, zijn er geen gronden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Burgemeester en wethouders van Beemster hebben dan ook besloten de aangevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van het project het vervangen, veranderen, splitsen van een stolpboerderij en het oprichten van bijgebouwen te verlenen. Deze omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen en opheffen van strijdigheid met het bestemmingsplan

5. Ondertekening en rechtsmiddelen

Middenbeemster, 13 augustus 2015
burgemeester en wethouders van Beemster,
namens dezen,
de teammanager Vergunningen,



J.H.H. de Bruijn

Aantal gewaarmerkte bijlagen: 15

Beroepsmogelijkheid:

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de gronden van uw beroep. Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Op voorwaarde dat er een beroepschrift is ingediend, kunt u daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Ook hiervoor bent u griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

1218273 13 AUG. 15

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders,
namens dezen,
de teammanager Vergunningen J.H.H. de Bruijn

6. Voorschriften

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:

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.

Bodem

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met de geldende regelingen voor afvoer en verwerking van grond. **Minimaal twee werkdagen** voor de aanvang van de afvoerwerkzaamheden, dient er een melding te worden gedaan bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via bouwinspectie@purmerend.nl.

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- vergunning voor het bouwen;
- afschrift van een besluit, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Voor het uitzetten van rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein en het uitzetten van het straatpeil, dient voor start bouw contact op te worden genomen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via bouwinspectie@purmerend.nl.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

- Het bevoegd gezag wordt **ten minste twee werkdagen** voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, via bouwinspectie@purmerend.nl, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
- Het bevoegd gezag wordt **uiterlijk op de eerste werkdag** na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, via bouwinspectie@purmerend.nl in kennis gesteld.
- Het bouwwerk, waarvoor een vergunning is verleend, wordt pas in gebruik 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:

- 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- 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 blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Een verzoek om buiten de dagperiode te mogen werken, kan worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Een verzoek om buiten de dagperiode te mogen werken, kan worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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 de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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:

Afdeling: Stadsbeheer
 Team: Integraal Beheer
 Telefoon: 0299 – 452452

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 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 gebreken blijft, van gemeentewege, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd.