

0439226763 OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREID

Burgemeester en wethouders van Beemster hebben een omgevingsvergunning verleend voor het project het herontwikkelen van een voormalig bankgebouw naar 9 appartementen.

1. Aanvraag om omgevingsvergunning

Op 29 juni 2018 hebben burgemeester en wethouders van Beemster de hieronder beschreven aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen.

Naam aanvrager:	Exploitatie en Projektontwikkeling Maatschappij Brolan B.V.
Adres:	Dijk 30
Postcode en woonplaats:	1721 AE BROEK OP LANGEDIJK
Omschrijving:	het herontwikkelen van een voormalig bankgebouw naar 9 appartementen
Locatie project:	Middenweg 186a t/m 186j exclusief 186i (Middenbeemster)
OLO nr.:	3768611

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 3.13 van de Wabo. In paragraaf 3 van dit besluit beschrijven we het verloop van de voorbereidingsprocedure.

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 herontwikkelen van een voormalig bankgebouw naar 9 appartementen (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 Middenbeemster en Westbeemster 2013. Op de betreffende gronden rust de bestemming Kantoor (artikel 12 van de bestemmingsplanvoorschriften). In artikel 12.1 is bepaald dat gronden met de bestemming Kantoor zijn bedoeld voor dienstverlening met de daarbij behorende paden, wegen, open terreinen en opslag- en parkeervoorzieningen. Nu ter plaatse woningen worden gerealiseerd, is dat in strijd met voornoemde bepaling. 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.

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.

De in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo genoemde weigeringsgronden doen zich dan ook niet (meer) voor. Er is dan ook geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

In paragraaf 3 van dit besluit beschrijven wij het verloop van de voorbereidingsprocedure.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder h van de Wabo en artikel 21.6.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013 is een omgevingsvergunning nodig voor het slopen van het bestaande gebouw.

Artikel 2.16 van de Wabo bepaalt, dat wij in dit geval de voorgenomen sloopwerkzaamheden toetsen aan de in artikel 21.6.3 van het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013 opgenomen regels. Daarom is de aanvraag voor advies voorgelegd aan de erfgoedcommissie. Het gebouw, in de nu ingediende aanvraag omgevingsvergunning, is nagenoeg gelijk wat betreft volume en materialisering aan het in 2017 ingediende voorstel. De erfgoedcommissie heeft in haar advies d.d. 5 juli 2017 al aangegeven dat het gebouw past in het beschermd dorpsgezicht. De voorgenomen sloopwerkzaamheden zijn daarmee in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Er is dan ook geen reden om voor het slopen van het bestaande gebouw de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

3. Beschrijving van de voorbereidingsprocedure

Verklaring van geen bedenkingen

Op 18 juni 2019 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 lid 1 van de Wabo afgegeven. Een afschrift van de verklaring is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning

Met ingang van 1 juli 2019 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In 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 herontwikkelen van een voormalig bankgebouw naar 9 appartementen te verlenen. Deze omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. Ondertekening en rechtsmiddelen

Beemster, 3 september 2019

burgemeester en wethouders van Beemster

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Aantal (gewaarmerkte) bijlagen: 20

Gewaarmerkte bijlagen:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. Archeologisch onderzoek, september 2017
3. Tekening B1 fundatie balkenrooster & vloerenplan d.d. 11-12-2017
4. Tekening B1-W, fundatie balkenrooster & vloerenplan wapening d.d. 11-12-2017
5. Tekening G1 plattegronden constructie d.d. 11-12-2017
6. Tekening G2 gevelaanzichten en doorsneden d.d. 11-12-2017
7. Tekening P1 fundatie - palenplan d.d. 11-12-2017
8. Rapport verkennend bodemonderzoek d.d. 19 oktober 2017
9. Bouwbesluitberekeningen d.d. 23-10-2017, aanvulling d.d. 23-04-2019
10. Brandbeveiligingsconcept d.d. 13 november 2017, aanvulling d.d. 23-04-2019
11. EPC berekening d.d. 22-12-2017
12. MPG berekening d.d. 31 augustus 2018
13. Statische hoofdberekening bovenbouw & fundatie + schematische constructieoverzichten d.d. 7 december 2017
14. Tekening bestaand d.d. 10-06-2015
15. Tekening details d.d. 27-08-2018
16. Tekening DO-01 t/m DO-10 situatie plattegronden doorsneden gevels d.d. 08-05-2019
17. Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen
18. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 mei 2019
19. Rapport ecologisch onderzoek
20. Advies erfgoedcommissie d.d. 5 juli 2017

Beroepsmogelijkheid:

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u binnen 6 weken na publicatie van deze vergunning een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland te 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.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorwaarden bodem

De vergunning treedt niet eerder in werking dan:

- a) op grond van de Wet bodembescherming (Wbb) door de Omgevingsdienst IJmond is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- b) op grond van de Wbb met het saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c) een melding als bedoeld in artikel 39 van de Wbb van een voornemen tot sanering is gedaan (BUS melding) en de gestelde termijn verstreken is.

Brandweer

Binnen 40 meter vanaf de entree van het woongebouw moet een primaire bluswaterwinning in de vorm van een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn.

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.

Archeologie

Indien bij grondwerkzaamheden de bodem wordt verstoord en archeologische vondsten worden aangetroffen, moeten deze toevalsvondsten worden gemeld bij de bevoegde overheid conform artikel 5.10 Erfgoedwet.

Natuurbescherming

Indien bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dienen de bouw- en sloopwerkzaamheden onmiddellijk te worden stilgelegd en dient een melding te worden gedaan bij het team 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:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. 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 van de bouwwerkzaamheden contact op te worden genomen met team Toezicht en Handhaving via bouwinspectie@purmerend.nl.

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

3. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste lid. 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.
2. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste lid. 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.

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen, ten behoeve van bouwwerkzaamheden, leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

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 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



Registratienummer: 1457707

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van 9 woonappartementen op het perceel Middenweg (achter) 186

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019,

overwegende dat:

- op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders;
- het college van burgemeester en wethouders het project niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een 'verklaring van geen bedenkingen' dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;

B E S L U I T:

- te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan 'Middenbeemster en Westbeemster 2013' ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalig bankgebouw naar 9 woonappartementen;
- een ontwerp van de 'verklaring van geen bedenkingen' ter inzage te leggen;
- het ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 18 juni 2019

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier