



OMGEVINGSVERGUNNING

Met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure

realisatie nieuw pand met winkelruimte en 50 appartementen

Ontvangstdatum: 30 oktober 2021
Documentnummer: D-075036
Vergunning: nr. 2020WB0274
Zaaknummer: Z-20-105124
Team: Leefomgeving
Onderwerp: Omgevingsvergunning (voor bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving: ten behoeve van de realisatie van een nieuw pand met winkelruimte en 50 appartementen.

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beverwijk,

gezien de aanvraag van: [REDACTED] namens Mondia Investments B.V.
Postbus 331
3700 AH Zeist

ontvangstdatum: 30 oktober 2020

op het perceel: Plaatselijk bekend Breestraat 65-69/Nieuwstraat 5-11
te Beverwijk,
Kadastraal Beverwijk, sectie A, perceel 9314.

waarbij ten behoeve van de realisatie van een nieuw pand met winkelruimte en 50 appartementen een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

middels de activiteiten:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- bouwen, artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo en

Overwegende:

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Breestraat 65 – 69/ Nieuwstraat 5 – 11 en is een voormalig winkelpand in het centrum van Beverwijk. In de huidige situatie bevinden zich op deze locatie o.a. een HEMA outlet winkel (Breestraat) en een aantal horecagelegenheden (Nieuwstraat). De initiatiefnemer wil ter plaatse een nieuw pand realiseren met een winkelruimte in de plint aan de Breestraat en 50 appartementen op de begane grond (Nieuwstraat) en op de verdiepingen.

Bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Breestraat e.o.' De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheid heeft betrekking op de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden 1 + erven'.

De strijdigheden zijn:

- Wonen is niet toegestaan op de begane grond;
- Woningen mogen niet kleiner zijn dan 60 m²;
- Vier bouwlagen zijn niet toegestaan.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Door de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo te volgen.

Ontvankelijkheid

De Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden, die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële Regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag omgevingsvergunning is ontvankelijk, aangezien aanvrager heeft voldaan aan de indieningvereisten zoals vermeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Naar het oordeel van ons college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overgelegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de daarvoor geldende eisen.

Activiteit handelen in strijd met de ruimtelijke ordening

Ten behoeve van het onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing (versie 29-01-2021) opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning en vormt (mede) de motivering van de omgevingsvergunning.

Kostenverhaal

Initiatiefnemer en de gemeente zijn een planschade overeenkomst overeengekomen waarin het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt neergelegd.

Wettelijk vooroverleg

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, artikel 3.1.1 Bro van overeenkomstige toepassing. Dit betekent dat alvorens een ontwerp-omgevingsvergunning in procedure wordt gebracht, vooroverleg is gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie of Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg zijn de volgende instanties verzocht een reactie te geven omtrent onderhavige aanvraag:

1. Omgevingsdienst IJmond (ODIJ);
2. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw;

Uit het vooroverleg blijkt – samengevat weergegeven – en voor zover relevant in onderhavige aanvraag het volgende.

Omgevingsdienst IJmond

Geluid

Het planvoornemen betreft een gevoelige functie.

De locatie ligt in de zone van enkele wegen.

Derhalve is op 15 februari 2021 een hogere waarde besluit genomen.

Verder onderzoek naar de geluidwering van de gevel is niet noodzakelijk.

Met de minimale geveleis uit het bouwbesluit wordt voldaan aan het benodigde binnenniveau. Uit het bouwplan blijkt dat hieraan wordt voldaan

Eén gevel moet als dove gevel worden uitgevoerd. Het bouwplan voldoet hier aan.

Bodem

Voor de graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond is een BUS-melding of saneringsplan noodzakelijk.

Wet natuurbescherming

Gebieds- en soortenbescherming zijn beide akkoord.

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Deze aanvraag is een vervolg op een in 2019 doorlopen vooroverlegtraject, waarbij vanuit de gemeente een positief voornemen is geuit op de herontwikkeling naar een nieuw hoofdgebouw met een winkelruimte en 50 (huur)appartementen.

De ruimtelijke uitstraling op de omgeving wordt als positief ervaren.

De balkons zijn bescheiden van omvang en de achterliggende gevel volgt goed de kromme van de Breestraat.

Het Hoogheemradschap heeft op 9 februari 2021 aangegeven, dat voor deze werkzaamheden binnen deze zonering voor deze bewuste locatie geen watervergunning nodig is van hun Keur.

Ten behoeve van het project is een anterieure exploitatieovereenkomst overeengekomen.

Activiteit bouwen

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

De aanvraag is getoetst aan de in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde beoordelingscriteria.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar het oordeel van ons college aannemelijk dat het bouwen, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de in het Bouwbesluit en de in de Bouwverordening van de gemeente Beverwijk gestelde voorschriften.

Procedure

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder f juncto artikel 3.10, eerste lid, onder d van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, op onderhavige aanvraag van toepassing is.

De gemeenteraad van de gemeente Beverwijk heeft bij besluit van 5 december 2015 met documentnummer INT-14-14647 besloten categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Boro aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is, indien sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening.

Het voorliggende project valt te scharen onder categorie b van de hierboven bedoelde lijst van gevallen waarin de gemeenteraad heeft aangegeven dat geen verklaring van geen bedenking nodig is. Met andere woorden, een aparte verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist.

Op grond van artikel 3.12 van de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dienen een ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerpbesluit zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn met ingang van 22 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Kennerner van 22 juli 2021.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één inhoudelijke zienswijze naar voren gebracht.

Zienswijzen

In de nota van zienswijzen (met documentnummer INT-21-62733), die een bijlage van onderhavig besluit is, is de ontvangen zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan en het weigeren van de omgevingsvergunning.

Besluiten:

Aan de [REDACTED] voornoemd met toepassing van artikel 2.10 Wabo en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'handelen in strijd met de ruimtelijke ordening' en 'bouwen' ten behoeve van de realisatie van een nieuw pand met winkelruimte en 50

appartementen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen en onder de bijgevoegde voorwaarden en eisen.

Bijgevoegde documenten:

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit als gewaarmerkte stukken:

- 5553395_1603811072013_7670D2002_18-09-2020;
- 5553395_1603811162322_7670D1001_18-09-2020;
- 5553395_1603811206402_7670_Breestraat_21-10-2020;
- 5553395_1603811239322_7670_Details_18-09-2020;
- 5553395_1603811471981_081111249-W01-Instal-VO-EDP_02102020;
- 5553395_1603811513050_081111249-W02-Instal-VO-EDP_02102020;
- 5553395_1603811546124_081111249-W03-Instal-VO-EDP_02102020;
- 5553395_1603811648032_SB01_Statische-Ber-Breestraat_16-10-2020;
- 5553395_1603811721288_20204020_AO-001_palenplan_15-10-2020;
- 5553395_1603811755585_20204020_AO-101_BGG_15-10-2020;
- 5553395_1603811788239_20204020_AO-301_1e-verdiepingsvloer_15-10-2020;
- 5553395_1603811815947_20204020_AO-302_2e-verdiepingsvloer_15-10-2020;
- 5553395_1603811842085_20204020_AO-303_3e-verdiepingsvloer_15-10-2020;
- 5553395_1603811873808_20204020_AO-304_Dakvloer_15-10-2020;
- 5553395_1603811905524_20204020_AO-201_Wanden_15-10-2020;
- 5553395_1603873646859_2200168-Brandveiligheidsconcept-Breestraat_08-07-2020;
- 5553395_1603873774545_2200168-Daglichtberekening-Breestaat_17-07-2020;
- 5553395_1603873817256_2200168-MPGberekening-Breestaat_17-07-2020;
- 5553395_1603873852643_2200168-Spuiventilatieberekening-Breestaat_17-07-2020;
- 5553395_1603874059939_2200168-Vent-berekening-Breestaat_17-07-2020;
- 5553395_1603874106224_Peutz-2020-08-19_stikstofdepositie-onderzoek;
- 5553395_1603874184619_Bodemonderzoek-Breestraat_2019-06-04;
- 5553395_1603874307393_quickscan-flora-en-fauna-Breestraat-65-69_19-12-2019;
- 5553395_1604052805920_papierenformulier;
- 5553395_1604052805933_publiceerbareaanvraag;
- 5553395_1612513267166_7670B2000-B4000_17-12-2020;
- 5553395_1612876601590_21000733-Hoogheemraadschap_09-02-2021;
- 5553395_1616488153735_EP-rapport-Nederend_17-9-2020-Karbonik-A;
- 5553395_1612513368907_2021-02-01_RO-Breestraat65-69_Nieuwstraat5-11;
- H 7257-1-RA-004;
- RA20162-02 SGO Breestraat Beverwijk_CTMM[78].

De uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde vindt uitsluitend plaats conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte omgevingsvergunning, onder de voorschriften en nadere eisen welke aan deze omgevingsvergunning verbonden zijn.

Bouwkosten € 5.500.000
Leges € 141.330,5

Beverwijk, 30 november 2021
burgemeester en wethouders voornoemd,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. E.R. Loenen

drs. M.E. Smit

Conform artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft ons college voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn bijgevoegd. Indien er voor vergunninghouder sprake is van gegevens en bescheiden die overlegd mogen worden nadat de omgevingsvergunning is verleend, staan deze gegevens en bescheiden gesteld in de voorschriften. In de voorschriften staat een aantal eisen gesteld omtrent de indiening van deze gegevens. Wordt niet voldaan aan de verplichting tot het achteraf overleggen van de vereiste gegevens en bescheiden, kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden ingetrokken.

De houd(st)er van deze omgevingsvergunning dient er voor zorg te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven

Cc. gemachtigde: Architectenbureau Hoogeveen B.V., [redacted] Dorpsstraat 54, 1182 JE Amstelveen.

VOORSCHRIFTEN EN NADERE EISEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING 2020WB0274

Datum: 30 november 2021
Documentnummer: D-071772
Vergunning: nr. 2020WB0274
Zaaknummer: Z-20-105124
Team: Leefomgeving
Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning (voor bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving: ten behoeve van de realisatie van een nieuw pand met winkelruimte en 50 appartementen.

De navolgende voorschriften behoren bij, en maken onderdeel uit van de definitieve beschikking.

Algemene voorschriften

1. de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen dient te allen tijde op de projectlocatie aanwezig te zijn;
2. met de activiteiten mag pas worden begonnen nadat het besluit in werking is getreden;
3. eventuele nadere aanwijzingen van de door de gemeente aangewezen toezichthouders dienen te worden opgevolgd;
4. het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze beschikking;
5. de vergunninghouder dient zelf zorgt te dragen voor eventueel andere vereiste vergunningen op basis van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening

Wet Natuurbescherming (Wnb)

Artikel 1.11 Wnb voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

“Dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

Erfgoedwet

In verband met eventuele archeologische waarden dienen de bepalingen uit hoofdstuk 5 Archeologische monumentenzorg van de Erfgoedwet (inwerking getreden per 1 juli 2016) in acht te worden genomen.

Op grond van het bovenstaande wijzen wij u op het volgende:

Het is verboden de werkzaamheden te starten zonder dit kenbaar te maken via www.beverwijk.nl, "start bouw melden"

Tenminste vier weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen te worden overlegd:

- a) Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk zelf, die nog niet zijn beoordeeld;
- b) De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;

en niet eerder mag worden gestart met de werkzaamheden nadat deze constructieberekeningen en constructietekeningen zijn goedgekeurd.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bouwverordening van de gemeente Beverwijk en het bouwbesluit.

Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten (formulier openbaar register), constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan bouw- en woningtoezicht ter goedkeuring worden voorgelegd.

Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, dan moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval.

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld via www.beverwijk.nl "kennisgeving-voltooiing-bouw" en is geschouwd door bouw- en woningtoezicht of niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning laat eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derden schade berokkent, dan is hij hiervoor ten volle aansprakelijk.

Specifieke voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning:

De vergunninghouder dient:

1. Het rioolontwerp is in hoofdlijnen akkoord. Definitieve uitvoering van de rioolwerkzaamheden moet nog worden besproken met de aannemer om de uitvoering van de rioolwerkzaamheden te bespreken.
2. Na de sloop van het huidige pand een verkennend bodemonderzoek uit te voeren en wellicht op basis van de bevindingen van dit onderzoek ook een proefsleuvenonderzoek.
Dit i.v.m. recente archeologische vondsten, die in de directe nabijheid van het bouwperceel zijn gedaan (herinrichting Breestraat en direct om de hoek gelegen bouwplan Meerstraat).
3. Voor dit project moet een bouwveiligheidsplan worden aangeleverd bij de gemeente Beverwijk.
Deze moet voor aanvang van de werkzaamheden zijn goedgekeurd.