

1967DD Heemskerk

Team
Leefomgeving

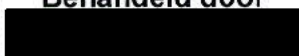
Zaaknummer Waves
2021WB0187

Beverwijk,
30 oktober 2023

Documentnummer
D-103233

Zaaknummer JOIN
Z-21-105837

Behandeld door



Verzonden
- 1 NOV. 2023

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een winkelruimte en 15 appartementen aan de Breestraat 108 te Beverwijk, zaaknummer 2021WB0187

Geachte 

Op 23 juli 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve herbestemming van het bestaande gebouw op het perceel Arendsweg 59 te Beverwijk, nr. 2022WB0265.

Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 23 juli 2021 in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De ontwerpomgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken hebben met ingang van 4 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd in de Staatscourant en huis-aan-huisblad De Beverwijker. De termijn dat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen duurde zes weken. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning en eventuele overige ontwerp besluiten naar voren brengen.

Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Houdt u zich goed aan de afspraken die bij deze vergunning horen

Bij deze vergunning horen tekeningen, voorschriften en andere bijlagen. De tekeningen en andere documenten worden niet meegestuurd. Deze heeft u al in uw bezit. Dit zijn de volgende:

1. Publiceerbaar aanvraagformulier, met indieningsdatum d.d. 23 juli 2021;
2. Een boekje met tekeningen bestaande en nieuwe toestand (kenmerk VO_20220502), met indieningsdatum d.d. 3 juni 2022;
3. Een boekje met de ruimtelijke onderbouwing (kenmerk GRO Breestraat 108 23092021), met indieningsdatum d.d. 26 september 2022;
4. Een boekje met schaduwtekeningen (kenmerk 1-9-2020), met indieningsdatum d.d. 23 juli 2021;
5. Een boekje met archeologisch onderzoek (kenmerk Breestraat 108 Bureauonderzoek v1.3), met indieningsdatum d.d. 23 juli 2021.

Wilt u afwijken van de verleende vergunning?

Als u wilt afwijken van de verleende vergunning, vraag dan ons om toestemming via het Omgevingsloket. Het kan zijn dat u dan een nieuwe gewijzigde omgevingsvergunning nodig hebt.

Houd de omgevingsvergunning altijd beschikbaar

U zorgt ervoor dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken altijd op de bouwplaats aanwezig is en altijd voor de toezichthouder beschikbaar is.

U hebt nog andere vergunningen of toestemmingen nodig

De omgevingsvergunning (handelen in strijd met regels RO) vervangt niet eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen die u nodig hebt. Ook kunnen er nog aanvullende (wettelijke) plichten gelden. Voor het project is ook nog een omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" benodigd. Beide besluiten, indien positief, vormen gezamenlijk de omgevingsvergunning. De activiteiten kunnen pas plaatsvinden als de besluiten voor beide activiteiten zijn verkregen. Zonder een omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" is het project niet realiseerbaar.

Als u gaat slopen

Als u nog zaken gaat slopen, dan verwachten wij van u dat u dat veilig doet, zorgt voor bescherming van nabijgelegen bouwwerken en dat u het vrijkomend sloopafval gescheiden afvoert. De regels daarvoor zijn opgenomen in de Bouwverordening.

Wij zijn als volgt tot het besluit gekomen:

De aanvraag omgevingsvergunning (handelen in strijd met regels RO) heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een winkelruimte en 15 appartementen aan de Breestraat 108 te Beverwijk. Uit de onderzoeken blijken geen belemmeringen aanwezig welke het initiatief negatief beïnvloeden.

Activiteit handelen in strijd met regels RO

Wij beoordeelden of uw aanvraag voldoet aan de wet

Uw aanvraag voldoet aan de volgende wetten en regels:¹

- het bestemmingsplan
- het exploitatieplan/ anterieure overeenkomst
- advies commissie Erfgoed
- algemene regels van de rijksoverheid en de provincie

¹ Artikel 2.10 van de Wabo

Daarover nog het volgende:

Bestemmingsplan

De projectlocatie 'Breestraat 108, te Beverwijk' is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Breestraat e.o."

De gronden waarop het bouwwerk zich bevindt zijn aangewezen voor "Centrumdoeleinden 1-C1-erven (e)" en "Verkeer en Verblijf, wandelpromenade (Vb(w))". Voor het perceel geldt de bebouwingsklasse B. Op de plankaart is een maximale bouwhoogte van 10 meter aangeduid. Op het erf geldt een bebouwingspercentage van 25%.

Voor de locatie gelden tevens de aanduidingen een Primair Waterkering (Mw) en Archeologisch Waardevol Gebied (WRa).

De bestemmingsplantoets heeft uitgewezen dat het bouwplan in strijd is met de volgende bestemmingsplanvoorschriften:

1. Artikel 9 lid 2.1.2 sub a, hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Het plan overschrijdt het bouwvlak aan de achterzijde en aan de voorzijde (erkers/ balkons);
2. Artikel 9 lid 2.1.2 sub d1, het maximale aantal bouwlagen boven peil bedraagt 2. De aanvraag betreft meerdere bouwlagen, waardoor strijd ontstaat met de bestemmingsplanvoorschriften;
3. Artikel 9 lid 2.1.3 lid a1 t/m 4. De bebouwing op het erf is in strijd met de genoemde leden vwb bebouwing, goothoogte, bouwhoogte en afdekking met kap;
4. Artikel 17 lid 2.1, een woongebouw met winkelruimte is in strijd met het genoemde artikel, echter lid 2.2. schrijft voor dat er ontheffing kan worden verleend, mits er vooraf advies dient te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
5. Artikel 23 lid 1.1 lid b, de erkers/ balkons bevinden zich op de bestemming voor wegen en overige verkeersvoorzieningen.

Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan slechts met toepassing van een uitgebreide procedure ingevolge het artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mits de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Afweging

Ten behoeve van het onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing (d.d. 23 september 2022, kenmerk 2021251/v1.2) 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.

De Breestraat is breed genoeg voor vijf bouwlagen en om voldoende licht en lucht te behouden in de straat. De trend van vijf bouwlagen is bovendien al ingezet in de Breestraat. Er is gelet op de stedelijke omgeving en de bestaande bebouwing geen sprake van een onevenredige aantasting op het gebied van uitzicht, privacy en bezonning van omwonenden en eigenaren van de nabije en aangrenzende gronden.

Gezien het bovenstaande vinden wij het stedenbouwkundig verantwoord om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Verkeer/ parkeren

Uit de parkeerberekening blijkt dat er parkeerbehoefte is van 11 parkeerplaatsen. De Breestraat 108 staat op de lijst om gebruik te kunnen maken van de (theoretische) restcapaciteit in het centrum. Door gebruik te maken van deze restcapaciteit in het centrum voldoet het bouwplan aan het onderdeel verkeer/ parkeren.

Exploitatieplan/ Anterieure overeenkomst

De gemeente Beverwijk en de aanvrager hebben op 1 juni 2023 een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de financiële voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van de Breestraat 108 te Beverwijk zijn opgenomen.

Advies Commissie Erfgoed (RCE), akkoord mits:

De commissie vindt de voorgestelde wijziging een hele verbetering. De gekozen verticale lijnen komen het dak ten goede. De gewijzigde bovenste laag van het pand, waarbij gekozen is voor 2 dakkapellen met vlakliggende ramen, is akkoord. De commissie vraagt alleen nog aandacht voor het materiaal van de dakomlijsting. Om verrommeling tegen te gaan adviseert de commissie te kiezen voor één type materiaal.

Algemene regels van de rijksoverheid en de provincie

Uw aanvraag voldoet aan de algemene regels van de rijksoverheid en de provincie.

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, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Omgevingsdienst IJmond;
4. Gasunie;
5. Liander;
6. PWN.

Provincie Noord-Holland

De provincie heeft over het voorgenomen bouwplan het volgende advies uitgebracht: "Het bouwplan betreft een ruimtelijk plan gelegen aan de Breestraat 108 in Beverwijk. De locatie is gelegen in stedelijk gebied en er zijn daarnaast geen werkingsgebieden volgens de vuer Omgevingsverordening NH2020 gelegen op de locatie. Dit soort plannen hoeven niet toegestuurd te worden naar ons als provincie in het kader van vooroverleg.

In de onderbouwing is getoetst aan onze oude verordening (de PRV). Dit klopt niet. Het moet getoetst worden aan de Omgevingsverordening NH2020. Dit dient wel te worden aangepast".

In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing van 23 september 2022 is deze opmerkingen verwerkt en is tegemoet gekomen aan het verzoek van de Provincie.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

HHNK heeft op 11 juli 2022 het volgende advies uitgebracht:

"Het hoogheemraadschap heeft op 25 februari 2022 reeds een watervergunning afgegeven voor deze ontwikkeling die deels plaatsvindt binnen de zoneringen van de waterkering die onder de Breestraat loopt. Wij hebben daarom geen opmerkingen meer op het voornemen".

Omgevingsdienst IJmond

De omgevingsdienst IJmond heeft de bodemkwaliteit op d.d. 20 oktober 2021 akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

De Omgevingsdienst IJmond heeft het geluidsonderzoek op d.d. 20 oktober 2021 akkoord bevonden.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de omgevingsveiligheid op d.d. 20 oktober 2021 akkoord bevonden.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de luchtkwaliteit op d.d. 20 oktober 2021 akkoord bevonden.

De Omgevingsdienst IJmond heeft voor de Wnb-soortenbescherming d.d. 20 oktober 2021 het volgende advies uitgebracht:

Voor de bestemmingswijziging is een ecologisch onderzoek nog niet nodig. Echter dient voorafgaand aan (eventuele) sloop-, bouw-, snoei- en kap-, werkzaamheden (fase 2) een ecologisch onderzoek (quickscan) uitgevoerd te worden door een erkend ecologisch bureau. De locatie kan mogelijk dienen als rust- en/of verblijfplaats van beschermde soorten zoals (gier)zwaluwen, huismussen en/of vleermuizen. Dit rapport dient ter controle te worden aangeboden bij de ODIJmond.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de Wnb-gebiedsbescherming d.d. 20 oktober 2021 akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de milieuzonering d.d. 12 oktober 2022 akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Gasunie

De Gasunie heeft het plan akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Liander

Vanuit Liander zijn er geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

PWN

Vanuit PWN zijn er geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is **beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo**. 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 Bor 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 c 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.

U betaalt kosten voor deze omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kost € 3.830,50. Dit heet leges. U krijgt hiervoor een aparte brief van ons met een rekening.

Heeft u vragen?

Neem dan contact met de medewerker die deze aanvraag heeft behandeld. De naam staat bovenin deze brief.

Beverwijk, 30 oktober 2023
Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Beverwijk,
Namens dezen,



Teammanager Leefomgeving

Bijlagen:

- Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr. 2021WB0187
- Rechtsmiddelenclausule

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, dan 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, dan 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.

BIJLAGE 1. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr. 2021WB0187

Wet Natuurbescherming

"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."

De Erfgoedwet

"Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister."

BIJLAGE 2 Rechtsmiddelenclausule

Beroep instellen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- www.rechtspraak.nl
 - tabblad 'de Rechtspraak'
 - keuze 'Organisatie'
 - keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
 - 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Beroep onder kopje 'beroepen.'

Een gemachtigde mag ook namens u een beroepschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.

Wat schrijft u in ieder geval in het beroepschrift?

- Uw naam
- Uw adres
- De datum
- Uw handtekening
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- Een uitleg waarom u bezwaar maakt.

Voorlopige voorziening aanvragen

Als u bezwaar maakt, blijft het besluit geldig. Kunt u aantonen dat het besluit meteen grote gevolgen voor u heeft? Dan kunt u de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter kan dan beslissen dat het besluit nog niet mag ingaan. Dit mag alleen als u al bezwaar hebt gemaakt. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Zo'n brief heet een verzoekschrift.

Wat schrijft u in ieder geval in het verzoekschrift?

- Uw naam
- Uw adres
- De datum
- Uw handtekening
- Een uitleg waarom u verzoekt om een voorlopige voorziening
- Bij het verzoekschrift moet u ook een kopie van het bezwaarschrift meesturen.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis. U moet griffierecht betalen. Wilt u hier meer over weten? De griffier van de rechtbank kan u meer informatie geven.