



OMGEVINGSVERGUNNING BÜLLERLAAN 4B BEVERWIJK

Documentnummer: INT-18-44826
Afdeling: Ruimte
Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving: Het omzetten van een kantoor naar 28 appartementen aan de Büllerlaan 4B in Beverwijk

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beverwijk,

gezien de aanvraag van: Stichting 't Zonnehuys
Postbus 5138
2000 GC Haarlem

ontvangstdatum: 21 juli 2016

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project: het omzetten van een kantoor naar 28 appartementen aan de Büllerlaan 4B te Beverwijk;

middels de activiteiten: bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

op het perceel: plaatselijk bekend Büllerlaan 4B te Beverwijk, kadastraal bekend gemeente Wijk aan Zee en Duin, sectie B, nummer 12720.

Overwegende:

Project

Op 21 juli 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van een kantoor naar 28 appartementen aan de Büllerlaan 4B te Beverwijk.

Het pand is aangekocht door Stichting 't Zonnehuys en werd eerder gebruikt als kantoor. Sinds 9 februari 2017 staat het pand leeg.

Het pand bestaat uit vier bouwlagen. De onderste bouwlaag is de begane grond. Daarboven zijn er drie verdiepingen. Op de verdiepingen worden aan de voorzijden buitenruimten (balkons) aangebracht. De woningen op de begane grond krijgen aan de voorzijde een tuin. Aan de achterzijden (binnenplaatskant) worden aan de verdiepingen galerijen geplaatst. Door deze galerijen worden de woningen op de verdiepingen ontsloten. Op de binnenplaats wordt de bestaande fietsenstalling ter beschikking gesteld voor alle bewoners met een fiets. Hiernaast wordt een overkapping gemaakt voor brommers en/of motors van de bewoners. Parkeren zal deels op de binnenplaats (eigen terrein) en deels op de openbare weg plaatsvinden.

Het project ziet op de onlosmakelijke activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen'.

Beheersverordening

De projectlocatie Büllerlaan 4B is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Plesmanweg' en heeft ter plaatse de bestemming 'Kantoor'. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantooractiviteiten.

Door het voorgenomen wijzigen van de gebruiksfunctie (van kantoor naar wonen) is het nodig om hiervoor een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 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

In artikel 2.12 Wabo zijn de mogelijkheden opgenomen om planologische medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo ('handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'). Het aangevraagde project is niet passend in het geldende bestemmingsplan Plesmanweg. De realisatie van de appartementen past niet binnen de geldende bestemming.

Het is niet mogelijk om aan deze afwijkingen medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° of 2° Wabo. Derhalve kan aan onderhavige aanvraag slechts medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van het onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing (versie 20 maart 2018) opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze (ontwerp) omgevingsvergunning en vormt (mede) de motivering van de (ontwerp) omgevingsvergunning.

Activiteit bouwen

Voor de activiteit 'bouwen' c.q. het bouwen van de 28 appartementen is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo aangevraagd.

In artikel 2.10 Wabo zijn de weigeringsgronden opgenomen voor de activiteit bouwen van een bouwwerk bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. Aan de beoordelingscriteria van artikel 2.10 Wabo wordt voldaan, met dien verstande dat aan onderhavige aanvraag slechts medewerking kan worden verleend indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

Kostenverhaal

Op basis van artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening is op 19 december 2017 een anterieure overeenkomst afgesloten. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten verzekerd.

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. Veiligheidsregio Kennemerland;
4. Omgevingsdienst IJmond;
5. Gasunie;
6. Liander;
7. PWN.

Van de zeven benaderde instanties is alleen een reactie ontvangen van Veiligheidsregio Kennemerland, Omgevingsdienst IJmond en de Gasunie. De overige vier instanties hebben niet gereageerd.

Veiligheidsregio Kennemerland (VRK)

Samenvatting reactie omgevingsvergunning activiteit bouwen:

De aanvraag is getoetst op het niveau van verbouw. Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. VRK adviseert de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven, indien kan worden voldaan aan de voorwaarde die VRK heeft beschreven in haar rapportage.

Onderstaand vindt u de belangrijkste opmerking en voorwaarde:

- *In diverse appartementen wordt vanuit een verblijfsruimte (slaapkamer) door een andere verblijfsruimte (woonkamer) gevlucht naar de uitgang. In de woonkamer zal dan ook een rookmelder geplaatst moeten worden.*

VRK adviseert de aanvrager hierover te informeren en te vragen de opmerking uit dit advies te verwerken in de aanvraag.

Antwoord:

De hierboven genoemde voorwaarde zal als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning worden verbonden.

Samenvatting reactie omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

De tekst zoals die nu is opgenomen in paragraaf 5. Milieu, onderdeel e. Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing is correct vanuit het perspectief van de Veiligheidsregio Kennemerland. VRK heeft verder geen toevoegingen of bezwarende opmerkingen ten aanzien van de risico-inventarisatie en voorgestelde maatregelen, zoals deze in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn verwoord.

Antwoord:

De reactie wordt ter kennisneming aangenomen.

Omgevingsdienst IJmond

Samenvatting reactie:

Bodem

In de bijlagen is een Verkennend bodemonderzoek van Bakker Bodemonderzoek (rapportnummer: BBbo/17ib039/WK/2122, 3 april 2017) opgenomen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse

van de toekomstige tuin. De bovengrond (bodemtraject: 0,0-0,5 m –mv) is licht verontreinigd met kwik. De ondergrond (bodemtraject: 0,5-2,0 m –mv) en het grondwater (filtertraject: 1,5-2,5 m –mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De bodem is geschikt voor het gebruik wonen met tuin.

Geluid

Geen opmerkingen, alleen moet er nog nagegaan worden of er al een hogere waarde ontwerpbesluit en besluit is genomen.

Externe veiligheid

Het advies als weergegeven onder het kopje Externe veiligheid (geel) geldt nog. Er is nog geen uitbreiding van de tekst van de verantwoording groepsrisico voor het Eye Film Instituut opgenomen.

Duurzaamheid

Op pagina 27 wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Het betreft een bestaand gebouw. Op dit moment wordt nog onderzocht welke technieken toegepast gaan worden. Daarbij wordt gedacht aan zonnepanelen, verhogen isolatiewaarde en aardgasvrije ontwikkeling. Dit zal nader worden uitgewerkt in de EPC berekening.

Nieuwe ontwikkelingen – aardgasvrije nieuwbouw

Met het in werking treden van het klimaatakkoord van Parijs zal in 2050 geen aardgas meer gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van gebouwen. De gemeenten hebben de ambitie dat alle nieuwbouw aardgasvrij zal zijn. Daartoe is nu beleid in ontwikkeling.

Ecologie en lucht

Qua strekking akkoord.

Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van de opmerking onder het kopje externe veiligheid aangepast waarbij een uitbreiding van de tekst van de verantwoording van het groepsrisico voor het Eye Film Instituut is opgenomen. Het hogere waarde ontwerp besluit heeft gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegen. De overige opmerkingen worden ter kennisneming aangenomen.

Gasunie

Samenvatting reactie:

Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord:

De reactie wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie

De reacties hebben gedeeltelijk geleid tot inhoudelijke aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Op grond van artikel 3.10 Wabo dient de voorliggende aangevraagde omgevingsvergunning overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (paragraaf 3.3 van de Wabo) te worden voorbereid. 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, lid 3 Bw aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is indien er sprake is

van een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheers verordening.

Het voorliggende bouwplan is aan te merken als een geval uit categorie 1 b uit de verklaring van geen bedenkingen. 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 ontwerp besluit zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Het ontwerp besluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn met ingang van 3 mei 2018 gedurende zes weken inzage gelegd. Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd in de Staatscourant van 2 mei 2018 en huis-aan-huisblad De Kennemer van 2 mei 2018.

Het ontwerp besluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn analoog beschikbaar gesteld overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één inhoudelijke zienswijze naar voren gebracht welke door meerdere omwonenden wordt ondersteund.

Zienswijzen

In de nota van zienswijzen (met documentnummer INT-18-44828), 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 Stichting 't Zonnehuys voornoemd met toepassing van artikel 2.10 Wabo en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met de ruimtelijke ordening' ten behoeve van het omzetten van een kantoor naar 28 appartementen aan de Büllerlaan 4B te Beverwijk, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Bijgevoegde documenten:

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (ontvangen op 21 juli 2016)
- ruimtelijke onderbouwing voor het omzetten van een kantoor naar 28 appartementen aan de Büllerlaan 4B te Beverwijk (versie C, 23 april 2018)
- rapport verkennend bodemonderzoek Büllerlaan 4B te Beverwijk (Bakker Bodemonderzoek BV; projectcode 17ib039; rapportnummer Bbbo/17ib039/WK/2122; 3 april 2017);
- akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van en het binnenniveau in de te realiseren appartementen in het bestaande pand aan de Büllerlaan 4B te Beverwijk;
- Parkeeronderzoeken Büllerlaan e.o. in Beverwijk november & december 2015, Telwerk B.V.;
- voorschriften en nadere eisen
- B2054-B01 d.d. 21-07-2016
- B2054-B03 d.d. 21-07-2016
- N16108_VO_Beverwijk d.d. 09/2016
- 9807082223-10_16O052162-1 d.d. 05-09-2016
- AcouStream-susrooster_technisch_2011-01
- Gyproc_ECO_R_46_GF_100_ECO
- Gyproc_SoundBloc_191_AS_205_dB
- PR8134_-_Bullerlaan_4B_te_Beverwijk_-_app_1_-_bb d.d. 21 juli 2016
- PR8134_-_Bullerlaan_4B_te_Beverwijk_-_app_2_-_bb d.d. 21 juli 2016

- B2054-B06_Versie_A d.d. 02-09-2016
- B2054-B07 d.d. 02-09-2016
- B2054-B08 d.d. 02-09-2016
- B2054-B09 d.d. 02-09-2016
- B2054-E01 d.d. 02-09-2016
- B2054-G01 d.d. 02-09-2016
- B2054-W01 d.d. 02-09-2016
- B2054-B04_Versie_C d.d. 26-10-2016
- B2054-B05_Versie_D d.d. 26-10-2016
- B2054-R01_Versie_A d.d. 28-09-2016
- B2054-B10_Versie_C d.d. 30-09-2016
- B2054-B02_Versie_B d.d. 26-10-2016

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 € 885.000,00
Leges € 22.125,00

Beverwijk, 14 AUG. 2018
burgemeester en wethouders voornoemd,
de wnd. gemeentesecretaris, de burgemeester,

R. Pirovano

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, 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.

c.c. gemachtigde: P.R. van Hooff, Staalstraat 95, 1951 MA Velsen-Noord

Niet eens met het besluit op bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een brief schrijven naar de rechtbank. Zo'n brief heet een beroepsschrift. U kunt het beroepsschrift sturen naar Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroepsschrift moet u binnen 6 weken naar de rechtbank sturen, gerekend vanaf één dag nadat het besluit is verstuurd. U kunt alleen een beroepsschrift schrijven als u tegen het oorspronkelijke besluit een bezwaarschrift heeft ingediend of als het redelijkerwijs niet uw schuld is dat u geen bezwaarschrift heeft ingediend tegen het oorspronkelijke besluit.

Wat schrijft u in ieder geval in het beroepsschrift?

- Uw naam
- Uw adres
- De datum
- Uw handtekening
- Een uitleg waarom u beroep instelt
- Bij het beroepsschrift moet u ook een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht meesluren

Voorlopige voorziening aanvragen

Als u beroep instelt, 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 een beroepsschrift heeft gemaakt. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningen rechter van de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Zo'n brief heet een verzoekschrift. Bij uw verzoekschrift moet u een kopie van uw beroepsschrift mee sturen.

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 beroepsschrift meesturen

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