

documentnummer
D-076936 / Z-20-105047

team
Leefomgeving

Beverwijk
28 januari 2022

uw kenmerk/uw brief van

behandeld door

verzonden

onderwerp
Omgevingsvergunning 2020WB0167

28 JAN. 2022

Geachte ,

Hierbij ontvangt u de aan u verleende omgevingsvergunning bij besluit d.d. 28 januari 2022, nr. 2020WB0167

Voor: **het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning en het in de plaats daarvan oprichten van een burgerwoning**
Op het perceel: Creutzberglaan 21 te Beverwijk

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een u 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. De beroepstermijn start een dag na de dag waarop het besluit ter inzage wordt gelegd. U kunt alleen een beroepsschrift schrijven als u tegen de ontwerp omgevingsvergunning een zienswijze heeft ingediend of als het redelijkerwijs niet uw schuld is dat u geen zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beverwijk, namens hen,
teammanager Leefomgeving,



Bijlage(n):

- Omgevingsvergunning 2020WB0167
- Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning nr.: 2021WB0167



**OMGEVINGSVERGUNNING SLOPEN VAN DE BESTAANDE
BEDRIJFSBEBOUWING INCLUSIEF DE VOORMALIGE BEDRIJFSWONING EN
HET IN DE PLAATS OPRICHTEN VAN EEN BURGERWONING,
CREUTZBERGLAAN 21 TE BEVERWIJK**

Team: Leefomgeving
Onderwerp: Omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving: Aanvraag omgevingsvergunning activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening t.b.v. het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning en het in de plaats oprichten van een burgerwoning op het perceel Creutzberglaan 21 Beverwijk

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beverwijk,

gezien de aanvraag van: 

ontvangstdatum: 24 juni 2020

op het perceel: plaatselijk bekend Creutzberglaan 21 te Beverwijk.
Kadastraal bekend gemeente Wijk aan Zee en Duin, sectie E, perceelnummer(s) 264

waarbij een omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning en het in de plaats oprichten van een burgerwoning op het perceel Creutzberglaan 21 Beverwijk middels de activiteiten: bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Overwegende:

In de huidige situatie is ter plaatse van de Creutzberglaan 21 te Beverwijk een agrarisch bedrijf gevestigd.

Initiatiefnemer heeft de wens om deze activiteiten te beëindigen, de huidige agrarische bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats één nieuwe woning te realiseren. Met de beoogde ontwikkeling wordt een nieuwe woning gebouwd met een bouwhoogte van 7,580 meter en een inhoud van max.

600 m³ op het perceel te Creutzberglaan 21 te Beverwijk. Het doel is derhalve om een planologische wijziging door te voeren van agrarische activiteiten en bebouwing met bedrijfswoning naar enkel de activiteit wonen. Hierbij dient een ruimtelijke en landschappelijke verbetering te worden gerealiseerd.

Op dit moment is nog een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning zal tijdens de bouw nog in gebruik zijn en ook na gereedkoming van de nieuwbouwwoning zal dit gebouw gebruikt worden als mantelzorgwoning voor een van de ouders van de aanvragers  . Op het moment dat geen sprake meer is van huisvesting ten behoeve van mantelzorg voor   wordt dit gebouw gesloopt.

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.

BOUWEN

Beoordeling aanvraag

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

Aan deze criteria wordt voldaan gezien het onderstaande.

De constructeur heeft de constructieberekeningen in hoofdlijnen akkoord bevonden.

De brandweer is verzocht een advies te geven omtrent onderhavige aanvraag; op 15 januari 2021 heeft de brandweer onder voorwaarden het bouwplan akkoord bevonden.

De omgevingsdienst IJmond is verzocht een advies te geven omtrent onderhavige aanvraag; op 10 februari 2021 heeft de omgevingsdienst positief geadviseerd.

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.

Planologische situatie

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Groene Westrand' (vastgesteld op 14 november 2013) en heeft ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – Industrie'. De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
- c. kassen;
- d. teeltondersteunende voorzieningen
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

- f. het bebouwingspercentage mag, per bouwvlak, niet meer bedragen dan 70%.

Het realiseren van een woning is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan Groene Westrand.

Het bestemmingsplan biedt in het onderhavige geval geen binnenplanse mogelijkheden om hier van af te wijken.

Het wijzigen van het bouwvlak kan niet worden aangemerkt als een 'kruimelcategorie' benoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Bor.

Derhalve resteert de mogelijkheid van een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a3 Wabo (en dient het besluit te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing).

Overwegingen

Ten behoeve van onderhavige project is een ruimtelijke onderbouwing (versie 3.1 d.d. 16 juni 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.

Vanuit Ruimtelijke Ordening wordt positief geadviseerd. Het dossier heeft een uitgebreid voortraject doorlopen waarbij in het kader van de Omgevingsverordening 2020 is onderzocht of aan alle criteria van de regeling wordt voldaan. Het betreft hier onder andere de constatering dat de nieuwe situatie landschappelijk wordt verbeterd door het amoveren van de storende agrarische bedrijfsbebouwing inclusief de bestaande bedrijfswoning en het terugbouwen van maximaal 1 woning.

Tevens worden omliggende (agrarische) bedrijven niet meer beperkt in hun bedrijfsvoering en hun ontwikkelingsmogelijkheden dan nu het geval is. Standpunt namens de gemeente is samengevat: indien aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening 2020 wordt voldaan en het aantal woningen gelijk blijft, zien wij geen redenen om planologische medewerking te weigeren.

De Ruimtelijke Onderbouwing van MEES Adviseurs beschrijft uitgebreid dat aan alle voorwaarden van de Omgevingsverordening wordt voldaan, en motiveert dat er geen sprake is van planologische knelpunten.

Op basis van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening kan 1 nieuwe burgerwoning op het perceel worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfsopstallen dienen te worden gesloopt. Er is geen ruimte voor een tweede burgerwoning; de bestaande bedrijfswoning dient bij het toestaan van de nieuwe burgerwoning te worden gesloopt, omdat er anders twee hoofdgebouwen op het perceel aanwezig zijn. De goede ruimtelijke onderbouwing, c.q. de motivering van het uiteindelijk te nemen besluit voorzien volledig voorzien in de benodigde sloop van de bedrijfsopstallen, inclusief de sloop van de voormalige bedrijfswoning. De bouw van de nieuwe burgerwoning kan anders niet worden gerechtvaardigd.

Aangezien zowel materieel (en bewezen) aan de definitie van mantelzorg en aan de definitie van huisvesting in verband met mantelzorg (art. 1 Bijlage II, Bor) wordt voldaan, kan de bestaande (voormalige) bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de overige bepalingen van bijlage II Bor, ook na de bouw van de nieuwe woning tijdelijk als mantelzorgwoning blijven bestaan. Het is bij bewezen en onderbouwde mantelzorg niet redelijk om sloop van het bestaande gebouw te vereisen, terwijl meteen daarna vergunningvrij een mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd.

Zodra geen sprake meer is van een mantelzorg c.q. van huisvesting in verband met mantelzorg t.b.v. [REDACTED] moet de voormalige bedrijfswoning evenwel alsnog worden gesloopt.

Er zal een persoonsgebonden gedoogbesluit worden genomen ten aanzien van de handhaving van de sloopverplichting van de voormalige bedrijfswoning: indien en zolang de voormalige bedrijfswoning kwalificeert als en gebruikt wordt als mantelzorgwoning voor [REDACTED] wordt niet op de sloopverplichting van de voormalige bedrijfswoning gehandhaafd.

Wettelijk vooroverleg

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing 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. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
3. Veiligheidsregio Kennemerland (VRK);
4. Omgevingsdienst IJmond (ODIJ);
5. Gasunie;
6. Liander;
7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland.

Van de zeven benaderde instanties zijn reacties ontvangen van de Provincie Noord-Holland, Veiligheidsregio Kennemerland, Omgevingsdienst IJmond, Gasunie en Liander. De overige instanties hebben niet gereageerd.

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

Veiligheidsregio Kennemerland (VRK)

Uit de risicokaart professionele gebruiker blijkt te locatie te liggen binnen de invloedsgebieden van Tata Steel en de Eye Filminstituut opslagbunker in Heemskerk. Omdat het om slechts 1 woning gaat, waarbij de personendichtheid in het gebied vermoedelijk niet wijzigt, lijkt een verantwoording van het groepsrisico wat boven proportioneel. De afwijking van het bestemmingsplan heeft verder geen invloed op de bestrijdbaarheid van externe veiligheidsscenario's bij de risicobronnen en op de zelfredzaamheid van gebruikers van de woning; de aspecten waarover de veiligheidsregio zou adviseren bij de verantwoording van het groepsrisico.

Gelet op het bovenstaande heeft de VRK een positief advies gegeven.

Omgevingsdienst IJmond (ODIJ)

Bedrijven en milieuzonering

Akkoord met tekst en conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing

Duurzaam bouwen

Paragraaf 4.13.3 - tekst van deze paragraaf vervangen door onderstaande tekst:
Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Stikstofvrije woningbouw

De provincie heeft een handreiking stikstofvrije woningbouw van de Provincie Noord-Holland gepubliceerd. De handreiking is bedoeld voor woningbouwprojecten met een stikstofprobleem waardoor het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming lastig is. De handreiking omvat mogelijke stikstof beperkende maatregelen in de bouw- en gebruiksfase van het project. Uit de verkenning blijkt dat de stikstofuitspraak extra aanleiding geeft tot het verduurzamen van de bouwsector. Als duurzaam bouwen het uitgangspunt is, dan is stikstofuitstoot vaak geen belemmerende factor voor de vergunningverlening.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Duurzaam Bouwloket (kenniscentrum voor particuliere initiatieven)

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente Beverwijk samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl).

Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Beverwijk aanhaken bij MRA 'slopen en bouwen'. Meer informatie is ook te vinden op de website van de OD IJmond.

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars)

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en circulariteit. Een licentie kan aangevraagd worden via de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl) of u kunt zelf een licentie aanvragen via W-E Adviseurs.

Geluid

Akkoord met ruimtelijke onderbouwing. Er is reeds een hogere waarde (industrielawaai) vastgelegd voor de bestaande woning. Deze wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. De hogere waarde blijft van toepassing op de nieuwe woning.

Omgevingsveiligheid

Akkoord. Behoudens enkele tekstuele aanpassingen en/of aanvullingen.

Bodem

Akkoord met tekst en conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing.

Wet natuurbescherming

7 oktober 2020 is in deze zaak geadviseerd (ODIJ-Z-20-80689). Indien er geen aanpassingen aan het plan zijn gemaakt, geldt het laatst gegeven advies: quickscan en AERIUS-berekeningen akkoord.

Opmerking:

De voorgestelde wijzigingen zijn in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Gelet op het bovenstaande heeft de ODIJ een positief advies gegeven.

Gasunie

Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Gelet op het bovenstaande heeft Gasunie een positief advies gegeven.

Liander

Vanuit Liander zijn er geen opmerkingen op dit plan. Gelet op het bovenstaande heeft Liander een positief advies gegeven.

Provincie Noord-Holland

Inmiddels is de RvR-regeling vervallen en kan de bouw van een nieuwe woning alleen mogelijk worden gemaakt via artikel 6.9 uit de vigerende Omgevingsverordening. Daarbij is helemaal geen sprake meer van compensatie van sloopkosten door de bouw van iets nieuws. Dit artikel is erop gericht om zoveel mogelijk bouwvolumes in het buitengebied te slopen in ruil voor een beduidend kleiner bebouwd oppervlak dat een hogere ruimtelijke kwaliteit heeft. Dit om de 'verstening' van het resterende landelijk gebied terug te dringen en waar mogelijk de openheid te herstellen. Conform dit artikel dient de bestaande woning zelfs gesloopt te worden in combinatie met de bouw van de nieuwe vervangende woning.

Gelet op het bovenstaande heeft de Provincie positief advies afgegeven.

Procedure

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder d Wabo dient de voorliggende aangevraagde omgevingsvergunning overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 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, derde lid Boro 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, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening.

Het voorliggende project is aan te merken als een geval uit categorie b uit de hierboven vermelde lijst met categorieën. 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 zienswijze omtrent het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken worden met ingang van 19 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een kennisgeving hiervan is op 19 augustus 2021 gepubliceerd in het Gemeentebled en het huis-aan-huisblad De Beverwijker.

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

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Besluiten:

Aan de [REDACTED] [REDACTED] voornoemd met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, 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 slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning en het in de plaats daarvan realiseren van een nieuwe burgerwoning, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Bijgevoegde documenten:

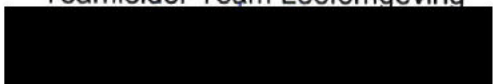
De volgende documenten zenden wij mee met het besluit als gewaarmerkte stukken:

- o 5269395_1593003024653_papierenformulier;
- o 5269395_1593002664395_bijlage_1_-_digitale_watertoets;
- o 5269395_1593002713818_bijlage_2_-_quickscan_flora_en_fauna-gecomprimeerd;
- o 5269395_1593002769386_bijlage_3a_-_stikstofberekening_aanlegfase;
- o 5269395_1593002821077_bijlage_3b_-_stikstofberekening_gebruiksfase;
- o 5269395_1593002881776_bijlage_4_-_verkennend_bodemonderzoek;
- o 5269395_1607940645765_Tekeningen_BA-01_tm_07_20201210 (blad 1, 2, 4 en 5 zijn komen te vervallen);
- o 5269395_1593002454170_DO-01_tm_04_bouwkundige_tek;
- o 5269395_1607940935666_Ventilatieberekening_NEN1078;
- o 5269395_1607941064288_Toets_daglicht_en_oppervlak_20201210;
- o MantelzorgVerklaring_creutzberglaan;
- o wijziging aanvraagformulier OLO 5269395 24-06-2020_20210727;
- o 5269395_1639662699606_BA-01_kelder-begane_grond_20211216-D.pdf;

- 5269395_1639647111570_S_20.207_Bouwputadvies_BP1_-_31_juli_2020.pdf;
- 5269395_1639662747058_BA-02_verdieping-dak_20211216-D.pdf;
- 5269395_1639647039356_S_20.207_Funderingsadvies_F1_-_31_juli_2020.pdf;
- 5269395_1639038447537_BA-04_doorsneden_20211208-A.pdf;
- 5269395_1639038508194_BA-05_vertikale_details_20211208-A.pdf;
- 5269395_1636438923303_20-062_Woning_Creutzberglaan_21_Beverwijk_-_bouwaanvraag_08-11-2021.pdf;
- 5269395_1636439035101_Woning_Creutzberglaan_21_Beverwijk_T-U-02A.pdf;
- 5269395_1636439064662_Woning_Creutzberglaan_21_Beverwijk_T-U-03A.pdf;
- 5269395_1636439204465_Woning_Creutzberglaan_21_Beverwijk_T-U-04B.pdf;
- 5269395_1636438992914_Woning_Creutzberglaan_21_Beverwijk_T-U-01B.pdf;
- 5269395_1627724216903_210616_-_ruimtelijke_ouderbouw_Creutzberglaan_21_versie_3.1.pdf;
- 5269395_1627724386751_wijziging_aanvraagformulier_OLO_5269395_24-06-2020_20210727.pdf;
- 5269395_1627724168721_S-03_drie_situatie_20210615.pdf;
- 5269395_1610953596633_C00_-_Installaties_15012021.pdf;
- 5269395_1607940853889_Tek_C00_-_Installaties.pdf;
- 5269395_1607940974715_EPG_Berekening_NEN7210_.pdf;
- Voorschriften en nadere eisen

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.

Beverwijk,
Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Beverwijk,
Namens dezen,
S. Sperling
Teamleider Team Leefomgeving



Bouwkosten € 240.000,00
Leges € 9.762,75

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.



Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning nr.: 2020WB0167

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."

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 (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk zelf;
- 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.

De plaats van het bouwwerk dient door de afdeling GIW te worden uitgezet. U dient hierover, twee weken voor aanvang van de werkzaamheden, met deze afdeling een afspraak te maken. [REDACTED]

K&L aanvragen te doen door ontwikkelaar via de COMBI.

Voorafgaand aan de bouw, dienen de rooilijnen door de gemeente Beverwijk te worden uitgezet.

Na voltooiën van het project zal de gemeente Beverwijk de nieuwe situatie inmeten voor de basisregistraties BAG en BGT.

Om na te gaan of ter plaatse van boring B07 in totaal meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd met zink en derhalve sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient hier formeel een nader onderzoek conform de NTA 5755 te worden uitgevoerd.

Wanneer uit het nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dienen de voorgenomen graafwerkzaamheden gemeld te worden middels de uitvoering van een BUS-melding bij het bevoegd gezag Wbb (Omgevingsdienst IJmond).

Er mag pas gebruik worden gemaakt van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning nadat het nader bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, het daarop betrekking hebbende rapport en de BUS melding door het bevoegde gezag zijn goedgekeurd.

Nadere voorschriften in verband met de sloop van de bestaande bedrijfswoning

Op de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- a. Een voorwaardelijke sloopverplichting voor de bedrijfsopstallen: er mag pas gebruik gemaakt worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning, indien de bedrijfsopstallen zijn gesloopt;
- b. Een sloopverplichting voor de voormalige bedrijfswoning: de voormalige bedrijfswoning dient binnen zes maanden na oplevering van de nieuwe burgerwoning te worden gesloopt;
- c. Voorafgaande aan de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning dient een separate sloopmelding c.q. sloopvergunning te worden ingediend c.q. te worden aangevraagd, en niet eerder mag worden begonnen dat de ODIJ de sloopmelding c.q. vergunning heeft goedgekeurd.
- d. Een persoonsgebonden gedoogbesluit ten aanzien van de handhaving van de sloopverplichting van de voormalige bedrijfswoning: indien en zolang de voormalige bedrijfswoning kwalificeert als en gebruikt wordt als mantelzorgwoning voor [REDACTED] wordt niet op de tweede sloopverplichting gehandhaafd.
- e. Indien en zodra geen sprake meer is van een mantelzorg c.q. van huisvesting in verband met mantelzorg [REDACTED] moet de voormalige bedrijfswoning evenwel alsnog worden gesloopt doch in ieder geval binnen vier maanden na beëindiging van de mantelzorg.



documentnummer
D-073391 / Z-20-105047

team
Leefomgeving

Beverwijk
28 januari 2022

uw kenmerk/uw brief van

behandeld door

verzonden

onderwerp

Gedoogbeschikking voormalige bedrijfswoning Creutzberglaan 21

28 JAN. 2022

Geachte 

Op 25 januari 2022 is aan u een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning en het in de plaats oprichten van een burgerwoning op het perceel Creutzberglaan 21 Beverwijk.

In de vergunningsvoorwaarden is de verplichting opgenomen dat de voormalige bedrijfswoning binnen zes maanden na oplevering van de nieuwe burgerwoning dient te worden gesloopt;

In uw aanvraag heeft u verzocht om na gereedkoming van de nieuwbouwwoning de voormalige bedrijfswoning tijdelijk te gebruiken worden als mantelzorgwoning voor een van de ouders van de aanvragers 

Naar aanleiding van uw verzoek, kunnen wij u berichten dat het college besloten heeft aan u een persoonsgebonden gedoogbesluit te verlenen ten aanzien van de handhaving van de sloopverplichting van de voormalige bedrijfswoning: indien en zolang de voormalige bedrijfswoning kwalificeert als en gebruikt wordt als mantelzorgwoning voor  wordt niet op de tweede sloopverplichting gehandhaafd.

Indien en zodra geen sprake meer is van een mantelzorg c.q. van huisvesting in verband met mantelzorg t.b.v.  moet de voormalige bedrijfswoning evenwel alsnog worden gesloopt doch in ieder geval binnen vier maanden na beëindiging van de mantelzorg.

Overwegingen

In zijn algemeenheid heeft ons college in geval van constatering van regelovertreiding een beginselplicht tot handhaving. Wanneer u werkzaamheden zou uitvoeren waarvoor u vergunning hebt aangevraagd en waarop ons college nog niet

beschikt heeft, overtreedt u de wet. Artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt namelijk dat het uitvoeren van dergelijke werkzaamheden verboden is. Slechts in bijzondere gevallen kan ons college afzien van handhavend optreden. Dit kan bijvoorbeeld wanneer handhavend optreden disproportioneel zou zijn ten opzichte van de te dienen belangen ermee of wanneer er sprake is van concreet zicht op legalisatie.

Op basis van artikel 6.9 van de Provinciale Omgevingsverordening 2020 kan 1 nieuwe burgerwoning op het perceel worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning dient bij het toestaan van de nieuwe burgerwoning te worden gesloopt, omdat er anders twee hoofdgebouwen op het perceel aanwezig zijn. De goede ruimtelijke onderbouwing, c.q. de motivering van het uiteindelijk te nemen besluit voorzien daarom volledig voorzien in de benodigde sloop van de bedrijfsofstallen, inclusief de sloop van de voormalige bedrijfswoning. De bouw van de nieuwe burgerwoning kan anders niet worden gerechtvaardigd.

Ingevolge Bijlage II van het Bor, gelden andere regels voor mantelzorgwoningen. Voor de toepassing van deze bijlage wordt huisvesting in verband met mantelzorg namelijk aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, en kan in die context dus wel als bijbehorend bouwwerk worden aangemerkt.

Om een bouwwerk als mantelzorgwoning, vergunningvrij te kunnen gebruiken (of bouwen) moet voldaan worden aan de definitie van mantelzorg en aan de definitie van huisvesting in verband met mantelzorg (art. 1 Bijlage II, Bor):

mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

De nieuw te realiseren woning zal worden bewoond door [REDACTED] [REDACTED] (aanvrager van de omgevingsvergunning) en [REDACTED] [REDACTED] (mantelzorger). Zij zijn in 2020 eigenaar geworden van het perceel. De mantelzorg zal worden verleend aan de moeder van [REDACTED] in de bestaande bedrijfswoning. Ten behoeve van de mantelzorg is een mantelzorgverklaring aangeleverd.

Aangezien zowel materieel (en bewezen) aan de definitie van mantelzorg en aan de definitie van huisvesting in verband met mantelzorg (art. 1 Bijlage II, Bor) wordt voldaan, kan de bestaande (voormalige) bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de overige bepalingen van bijlage II Bor, ook na de bouw van de nieuwe woning tijdelijk als mantelzorgwoning blijven bestaan.

Gelet op het voorgaande, is ons college van oordeel dat handhavend optreden tegen de sloopverplichting disproportioneel zou zijn nu het bij bewezen en onderbouwde mantelzorg niet redelijk is om sloop van het bestaande gebouw te vereisen, terwijl meteen daarna vergunningsvrij een mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd.

Het college gaat ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met het team Vergunningen via (0251) 256 256.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beverwijk, namens hen,
teammanager Leefomgeving.



Bijlage(n): geen

