gemeente
beverwijk

ROW Vastgoed
[redacted]
Rendorppark 51
1963 AL HEEMSKERK

documentnummer	team	Beverwijk
D-073631 / Z-21-105288	Leefomgeving	24 augustus 2021
uw kenmerk/uw brief van	**behandeld door**	**verzonden**
	[redacted]	25 AUG. 2021

onderwerp
Omgevingsvergunning 2020WB0337

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u de bij besluit d.d. 24 augustus 2021 verleende omgevingsvergunning 2020WB0337

Voor: **Realiseren 36 appartementen**
Op het perceel: **De Zanderijen 2 – 72 te Beverwijk**

Niet eens met het besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt een u brief schrijven naar de rechtbank. Zo'n brief heet een beroepsschrift. U kunt het beroepschrift sturen naar Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroepschrift 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 beroepschrift 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,

S. Sperling [redacted]

Bijlage(n):
- omgevingsvergunning 2020WB0337
- Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning nr.: 2020WB0337

c.c. gemachtigde: MB Architecten B.V., Bloemendaalsestraatweg 120A, 2082 GK SANTPOORT-ZUID

stationsplein 48
postbus 450
1940 al beverwijk
www.beverwijk.nl
info@beverwijk.nl
telefoon
0251 256256
fax 0251 256444

OMGEVINGSVERGUNNING

Met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure

Realiseren 36 appartementen

Datum:	24 augustus 2021
Documentnummer:	D-073631
Vergunning:	nr. 2020WB0337
Zaaknummer:	Z-21-105288
Team:	Leefomgeving
Onderwerp:	Omgevingsvergunning (bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving:	De realisatie van 36 nieuwe appartementen.

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beverwijk,

gezien de aanvraag van: [redacted]

ontvangstdatum: 29 december 2021
op het perceel: De Zanderijen 2 – 72 te Beverwijk,
Kadastraal Wijk aan Zee en Duin, sectie B, percelen 13077, 13078, 13079, 13080, 13081, 13082.

waarbij ten behoeve van de bouw van 36 appartementen een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het bouwen en en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

middels de activiteiten:

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

Overwegende:
De aanvraag heeft betrekking op de de relisatie van 36 appartementen. Daarnaast zijn de volgende activiteiten aangevraagd: bouwen en planologisch afwijken. Deze activiteiten zijn vergunningplichtig en kunnen niet zonder vergunning worden uitgevoerd.

ROW Vastgoed heeft het voornemen 36 woningen te realiseren verdeeld over twee appartementengebouwen op een terrein waar nu nog twee voormalige gymzalen staan aan de Kingsford Smithstraat 106 – 108 in Beverwijk.

Het project heeft betrekking op een binnenstedelijke transformatie / herontwikkeling. De doelgroep bestaat uit 55-plussers. De woningen zijn allemaal gelijkvloers en daarmee uitermate geschikt voor deze doelgroep. De toekomstige bewoners stromen voor een deel door vanuit bestaande grondgeboden eengezinswoningen in de omgeving van het plangebied. Deze grondgebonden komen dan weer vrij waardoor doorstroming ontstaat.

Bestemmingsplan
Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Woongebied Oost, vastgesteld op 28-11-2019 en het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen' zoals vastgesteld op 28-06-2018.
In het bestemmingsplan 'Woongebied Oost' zijn de gronden van het projectgebied aangewezen met de bestemmingen 'Maatschappelijk', Verkeer' en 'Groen'
Het voorgenomen bouwplan past niet binnen de gebruiksregels (de hoofdbestemming is Maatschappelijk) en niet binnen de bouwregels vanwege de overschrijding van de bestaande (en maximaal toegestane) bouwhoogte.

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.

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 december 2020) 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 zullen een planschade overeenkomst sluiten 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;
3. Stedenbouw;
4. Gebiedsbeheerder groen;

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

<u>Omgevingsdienst IJmond</u>

Geluid
Een hogere waardenprocedure is niet noodzakelijk (artikel 110a Wet geluidhinder) en aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Bodem
Akkoord met de ruimtelijke onderbouwing.

Wet natuurbescherming
Soortenbescherming
Akkoord met de bevindingen van de quickscan. Soortenbescherming vormt geen belemmering voor dit plan.

Gebiedsbescherming
Op 18 maart 2021 zijn aanvullende stukken ontvangen. Omgevingsdienst IJmond is akkoord met de ingediende stukken en berekeningen. Het plan voldoet aan zogeheten Lijn 1 voor kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase, zoals gehanteerd door Provincie Noord-Holland. Hiervoor geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming.
Gelet op het bovenstaande heeft de Omgevingsdienst IJmond een positief advies gegeven.

Indirecte lozing
Indien voor de bouw bemaling plaatsvindt met lozing op de riolering dient een ontheffing hiervoor door de gemeente te worden verleend op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen.

Ruimtelijke Ordening
De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid gericht op het binnenstedelijk transformeren van bestaande panden naar nieuwe woningbouwlocaties. Er is een relevante maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen in algemene zin en specifiek ook aan ruime appartementen met goede voorzieningen als ruime buitenruimten, bergingen, een lift en parkeerplaatsen. Dit soort nieuwe kwaliteitswoningen in het midden en duurdere koopsegment zijn in lijn met de Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk.

Stedenbouw
De nieuwe gebouwen passen in de omgeving. De spiegeling wordt intact gehouden.

Gelet op de positionering en ligging van de nieuwe gebouwen met een bouwhoogte van 17 meter of afstanden van 30 meter of meer tot de naastgelegen woningen worden er geen onevenredige negatieve effecten verwacht op het gebied van bezonning, vermindering uitzicht en privacy voor de omwonenden.

Gebiedsbeheerder groen
Hemelwater moet op eigenterrein worden verwerkt. Kelder en dergelijke dienen ten alle tijden waterdicht te zijn. Voor goedkeuring dient een rioolontwerp ingedient te worden.

Vanuit de vakafdeling Groen zijn er verder geen opmerkingen op het plan gegeven.

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 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 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 hebben met ingang van 2 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een kennisgeving hiervan is op 1 juli 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad De Beverwijker.

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

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Besluiten:
Aan de heer O. Wierenga 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 36 nieuwe appartementen, 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:

- 5685683_1608303246744_1731_50_0_01_situatie_bestaand;
- 5685683_1608303284497_1731_0_0_01_situatie_nieuw;
- 5685683_1608303311952_1731_601_Materiaalbeschrijving;
- 5685683_1608303346230_2201194_Rapportage_Bouwbesluittoetsing;
- 5685683_1608303520769_Gewichts-stabiliteitsberekening;
- 1731 1_0_01 A souterrain 31052021;
- 1731 1_0_02 A begane grond 20210603;
- 1731 1_0_11 B souterrain 31052021;
- 1731 1_0_12 B begane grond 20210603;
- 5685683_1608303815760_1731_1_0_03_A_1e_2e_3e_verdieping;
- 5685683_1608303838322_1731_1_0_04_A_4e_verdieping;
- 5685683_1608303860779_1731_1_0_05_A_dak;
- 5685683_1608303933298_1731_1_0_13_B_1e_2e_3e_verdieping;
- 5685683_1608303969666_1731_1_0_14_B_4e_verdieping;
- 5685683_1608303993516_1731_1_0_15_B_dak;
- 5685683_1608304020160_1731_2_0_01_doorsnede_AA_;
- 5685683_1608304065272_1731_2_0_02_doorsnede_BB;
- 5685683_1608304086899_1731_3_0_01_NO_gevel_A;
- 5685683_1608304140393_1731_3_0_02_ZO_NW_AB_gevels;
- 5685683_1608304172402_1731_3_0_03_ZW_gevel_A;
- 5685683_1608304197505_1731_3_0_04_ZW_gevel_B;
- 5685683_1608304227423_1731_3_0_05_NO_gevel_B;
- 5685683_1608304253202_1731_4_0_00_Detailboekje;
- 5685683_1609253081598_20210_compleet;
- 5685683_1609253132530_Quickscan_WNb_Kingsford_Smithstraat_106_108_Beverwijk;
- 5685683_1609253187580_Goede_Ruimtelijke_Onderbouwing_Kingsford_Smithstraat_106_108_concept;

- 5685683_1609253254897_Kingsford_Smithstraat_onderzoek_geluidsbelasting;
- 5685683_1609253338669_Notitie_stikstofberekening_realisatie_36_appartementen_Kingsford_Smithstraat_106_108_te_Beverwijk;
- 5685683_1609253372587_AERIUS_bijlage_20201222115306;
- 5685683_1609253400511_AERIUS_bijlage_20201222145025;
- 5685683_1621233787877_2201194_Rap._Brandoverslag_11_05_2021;
- 5685683_1621233857914_2201194_wbdbo_lijnen;
- 5685683_1609253507710_papierenformulier.

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 € 6.100.000
Leges € 156.330,50

Beverwijk, 24 augustus 2021
Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Beverwijk,
Namens dezen,

S. Sperling
Teammanager Leefomgeving

VOORSCHRIFTEN EN NADERE EISEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING 22020WB0337

Datum:	24 augustus 2021
Documentnummer:	D-073631
Vergunning:	nr. 22020WB0337
Zaaknummer:	Z-21-105288
Team:	Leefomgeving
Onderwerp:	Omgevingsvergunning (bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving:	De realisatie van 36 nieuwe 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 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;
c) Globaal grondonderzoek (draagkracht ondergrond)
d) Schematisch funderingsoverzicht / globale paalplaatsing, aantallen en paalpuntniveau 's
e) Constructieve tekeningen (plattegronden) van de definitieve hoofdopzet van alle verdiepingen inclusief maatvoering
f) Doorsneden en principe details constructie
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 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.

Specfieke voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning:

De vergunninghouder dient:

1. Hemelwater moet op eigenterrein worden verwerkt. Kelder en dergelijke dienen ten alle tijden waterdicht te zijn. Voor goedkeuring dient een rioolontwerp ingedient te worden;