



Monday Vastgoed B.V.

Lijnbaan 36
1969 NE HEEMSKERK

Team
Leefomgeving

Zaaknummer Wave
2022WB0264

Beverwijk,
9 juli 2024

Documentnummer
D-122100

Zaaknummer JOIN
Z-22-179674

Behandeld door

Uw kenmerk

Verzonden

11 JULI 2024

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 appartementen op de adressen Koningstraat 69 t/m 69G te Beverwijk, zaaknummer 2022WB0264

Geachte

Op 22 december 2022 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van 8 appartementen op de adressen Koningstraat 69 t/m 69G te Beverwijk.

U vraagt de omgevingsvergunning aan voor de volgende activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (RO);

U krijgt een omgevingsvergunning

Let op: deze brief is uw omgevingsvergunning en wordt verleend onder voorwaarden.

Procedure

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voor meer informatie hierover zie de rechtsmiddelenclausule (bijlage 2).

Houdt u zich goed aan de afspraken die in deze omgevingsvergunning inclusief bijlagen staan.

De tekeningen en documenten die hieronder worden genoemd maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Het bouwplan dient altijd conform deze tekeningen en documenten te worden uitgevoerd. Deze worden niet meegestuurd, omdat u deze al in uw bezit heeft. Het gaat om de volgende documenten:

1. Publiceerbaar aanvraagformulier, met indieningsdatum d.d. 22 december 2022;
2. Een tekening met situatie, plattegronden en 3D-tekeningen, met indieningsdatum d.d. 1 november 2023;
3. Een tekening met gevels, doorsneden en details, met indieningsdatum d.d. 1 november 2023;
4. Een boekje met MPG-berekeningen, met indieningsdatum d.d. 1 november 2023;
5. Een boekje met checklist veilig onderhoud bouwwerken, met indieningsdatum d.d. 1 november 2023;
6. Een tekening van de bestaande toestand, met indieningsdatum d.d. 22 december 2022;
7. Een bezonningsstudie ZS-01 van 21 maart, met indieningsdatum d.d. 14 juli 2023;
8. Een bezonningsstudie ZS-02 van 21 juni, met indieningsdatum d.d. 14 juli 2023;
9. Een bezonningsstudie ZS-03 van 21 september, met indieningsdatum d.d. 14 juli 2023;
10. Een bezonningsstudie ZS-04 van 21 december, met indieningsdatum d.d. 14 juli 2023;
11. Een boekje met ruimtelijke onderbouwing, met indieningsdatum d.d. 11 december 2023;
12. Een boekje met constructieve uitgangspunten, met indieningsdatum d.d. 22 december 2022;
13. Een boekje met aanmeldnotitie m.e.r., met indieningsdatum d.d. 22 november 2023;
14. Een boekje met geluidsonderzoek MenP, met indieningsdatum d.d. 22 november 2023;
15. Een boekje met akoestischonderzoek MenP, met indieningsdatum d.d. 22 november 2023;
16. Een boekje met Quickscan Wnb, met indieningsdatum d.d. 22 november 2023;
17. Een boekje met bodemonderzoeksrapport, met indieningsdatum d.d. 22 november 2023;
18. Een boekje met stikstofonderzoek, met indieningsdatum d.d. 22 november 2023;
19. Een boekje met akoestische beoordeling intern geluid, met indieningsdatum d.d. 22 december 2022;
20. Een boekje met BENG-berekeningen, met indieningsdatum d.d. 22 december 2022;

U wilt starten met de bouw

U mag de werkzaamheden starten nadat u dit duidelijk hebt gemaakt via www.beverwijk.nl, "Start bouw of verbouwing".

Wij verwachten nog aanvullende gegevens van u

In de voorwaarden bijlage 1 staat aangegeven wat nog nodig is en hoe u de aanvullende gegevens indient. U mag pas met de werkzaamheden starten nadat de constructieberekeningen en constructietekeningen op tijd zijn ingediend en zijn goedgekeurd.

Doet u dat niet, dan kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken of de bouw worden stilgelegd.

Wilt u afwijken van de verleende omgevingsvergunning?

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

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.

Na het afronden van de bouw

U mag een bouwwerk in gebruik nemen of geven:

- Als u het afronden van de werkzaamheden hebt gemeld via www.beverwijk.nl "Bouw of verbouwing afmelden", en
- Het bouwwerk is gecontroleerd door een toezichthouder van de Omgevingsdienst IJmond (ODIJ). Onze toezichthoudende taken worden door de ODIJ uitgevoerd.

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 wellicht nog andere vergunningen of toestemmingen nodig

De omgevingsvergunning vervangt niet eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen die u nodig hebt. Ook kunnen er nog aanvullende (wettelijke) plichten gelden.

U veroorzaakt schade door het gebruik van de vergunning

Als u door gebruik van deze vergunning schade veroorzaakt aan anderen, dan kunnen anderen u aanspreken op het vergoeden van de schade.

Activiteit Bouwen**Wij hebben beoordeeld of uw aanvraag voldoet aan de wet**

Uw aanvraag voldoet aan de volgende wetten en regels:¹

- het Bouwbesluit
- de Bouwverordening
- het exploitatieplan/ anterieure overeenkomst
- Algemene regels van de rijksoverheid en de provincie
- het bestemmingsplan

Daarover nog het volgende:

Bouwbesluit:

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, mits aan de voorschriften behorende bij deze beschikking wordt voldaan.

¹ Artikel 2.10 van de Wabo

Bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening, mits aan de voorschriften behorende bij deze beschikking wordt voldaan.

Exploitatieplan/ Anterieure overeenkomst

De gemeente Beverwijk en de aanvrager hebben op 19 januari 2024 een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de financiële voorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van de Koningstraat 69 t/m 69G te Beverwijk zijn opgenomen.

Welstand:

Binnen de gemeente Beverwijk gelden geen eisen voor welstand.

Algemene regels van de rijksoverheid en de provincie

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

Bestemmingsplan:

Vervolgens is nagegaan of de bouwactiviteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Breestraat e.o." (hierna: het bestemmingsplan) geldt op dit adres. De gronden zijn aangewezen als "Gemengde doeleinden - Gd" met erven (e) en tuin (t) en de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied (Wra)". Voor die bestemming gelden de planregels behorende bij die bestemming. Deze zijn opgenomen in artikel 12 van de planregels. De bestemmingsplantoets heeft uitgewezen dat het bouwplan in strijd is met de volgende bestemmingsplanvoorschriften:

- artikel 12 lid 2.1.2. sub d1 hoofdgebouwen:
 - a. het maximaal aantal bouwlagen boven peil is 2. De aanvraag betreft 4 bouwlagen en is plat afgedekt;
 - b. de maximale goothoogte is 8 meter. De aanvraag betreft een goothoogte (=bouwhoogte) van 12,6 meter;
 - c. de maximale bouwhoogte is 11 meter. De aanvraag betreft een bouwhoogte van 12,6 meter;
- artikel 12 lid 2.1.2. sub f, de woningen dienen minimaal 60 m² te zijn. De aangevraagde woningen zijn kleiner dan 60m².

Archeologie

Het pand ligt in de bestemming "Archeologisch waardevol gebied (Wra)". Bij sloop nieuwbouw van meer dan 50m² dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Na sloop dient er een archeologisch onderzoeksrapport te worden ingediend. Dit is als voorwaarde opgenomen in dit besluit.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

De aanvraag is derhalve in strijd met de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik van gronden en de bouwvoorschriften.

Een afwijking van het bestemmingsplan is alleen mogelijk met toepassing van een uitgebreide procedure volgens artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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. 11 december 2023) 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 aanvraag past niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan omdat het maximale aantal van twee bouwlagen en de bouwhoogte worden overschreden, er sprake is van een plat dak en de vloeroppervlakte van de 8 appartementen minder dan 60m² bedraagt. Aan de Kloosterstraat bevinden zich (ook in de directe nabijheid) reeds gebouwen met een derde of vierde bouwlaag en een plat dak. De aanvraag past bij een centrumlocatie en geeft het huidige pand een nieuw leven. Er is gelet op de 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.

De minimum vloeroppervlakte van 60m² is in het bestemmingsplan opgenomen om te komen tot een aanbod van woningen met voldoende woonkwaliteit. Het aangevraagde appartementen voldoen niet aan dit minimum. De beperkte vloeroppervlakte van het appartement wordt echter gecompenseerd door de effectieve plattegrond met hal, inpandige berging, buitenruimte in de vorm van balkons en een dakterras waardoor er toch sprake is van voldoende woonkwaliteit. Het appartement is zeer gunstig gelegen bij alle centrumvoorzieningen en het openbaar vervoer. De ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van het woningaanbod voor onder andere starters.

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

Verkeer/ parkeren

De aanvraag is getoetst aan het beleid nota parkeernormen en afkoopregeling parkeren 2020.

Uit de parkeerberekening blijkt dat er voldaan wordt aan de nieuwe parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Middels de kruimelregeling mogen er twee parkeerplaatsen in mindering worden gebracht. Derhalve moeten er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Voor deze twee parkeerplaatsen wordt de afkoopregeling toegepast. Deze afkoop is geregeld in de Anterieure Overeenkomst van d.d. 19 januari 2024.

Er heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden

In de wet is bepaald dat in de voorfase van de omgevingsvergunning vooroverleg moet plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de Provincie of het 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.²

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;

² Artikel 6.18 Bor in samenhang met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wabo en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

6. Liander;
7. PWN.

Provincie Noord-Holland

De provincie heeft op 6 december 2023 verklaard geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen bouwplan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

HHNK heeft op 8 november 2023 het volgende advies uitgebracht:

“Er zijn geen belangen vanuit het hoogheemraadschap voor het realiseren van de woningen op deze locatie. Werkzaamheden in beschermingszone B van de waterkering zijn niet vergunningplichtig”.

Wij kunnen hier dus positief over adviseren.

Veiligheidsregio Kennemerland

De Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) heeft op 20 november 2023 het volgende geadviseerd:

Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Wij adviseren u op basis van brandveiligheid de vergunning af te geven indien kan worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

- De aanvrager dient door middel van attesten en certificaten aannemelijk maken dat alle meterkasten en inhoud voldoen aan de minimale brandvoortplantingsklasse B en de rookproductie; van maximaal $5,4 \text{ m}^{-1}$ volgens de NEN-6066.

Omgevingsdienst IJmond

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodemverontreiniging moet vanwege humane risico's bij toekomstig gebruik met spoed worden gesaneerd. De sanering moet zijn uitgevoerd voordat de locatie wordt ingericht voor het gebruik wonen met tuin. Omgevingsdienst IJmond heeft namens Gedeputeerde Staten ingestemd met het saneringsplan en hiervoor op 26 juli 2023 een beschikking verleend (bijlage 2). De voorwaarden uit de beschikking dienen in acht genomen te worden.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de Wnb-soortenbescherming d.d. 9 november 2023 akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de Wnb-gebiedsbescherming d.d. 9 november 2023 akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen aanwezig voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Hogere grenswaarde besluit

De Omgevingsdienst IJmond heeft op 6 november 2023 een Hogere grenswaarde besluit genomen en ter inzage gelegd.

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.

De uitgebreide procedure is van toepassing op de aanvraag

Dat op deze aanvraag de uitgebreide procedure van toepassing is volgt uit de wet.³

Er is gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn met ingang van 9 februari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een kennisgeving hiervan werd op 8 februari 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad De Beverwijker.

Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken zijn analoog beschikbaar gesteld overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Op 14 maart 2024 is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot het wijzigen van het ontwerpbesluit. Zie bijlage 3 voor de beantwoording van deze zienswijze.

Er is geen Verklaring van geen bedenkingen nodig

De gemeenteraad van de gemeente Beverwijk⁴ heeft besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist⁵.

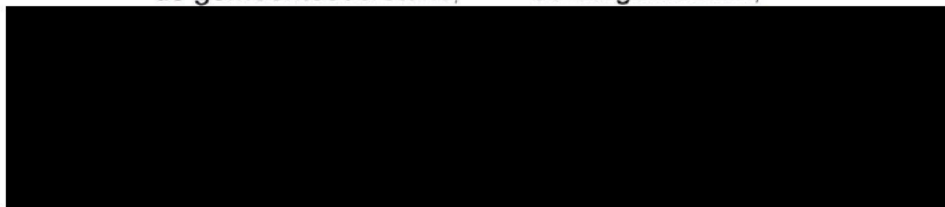
Het voorliggende project valt te scharen onder categorie b van de hierboven bedoelde lijst van gevallen waarin de gemeenteraad heeft aangegeven dat geen verklaring van geen bedenking nodig is. Met andere woorden, een aparte verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist.

U betaalt kosten voor deze omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kost € 27.526,55. Dit heet leges. U krijgt hiervoor een aparte brief van ons met een rekening. De door u te betalen leges zijn gebaseerd op de door u opgegeven bouwkosten van € 924.500,00.

Beverwijk, 9 juli 2024

burgemeester en wethouders voornoemd,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



³ Paragraaf 3.3 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

⁴ besluit van 5 december 2015 met documentnummer INT-14-14647

⁵ Artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht.

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.

Bijlagen:

1. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr.: 2022WB0264
Voorwaarden behorende bij beschikking instemming saneringsplan
2. Rechtsmiddelenclausule
3. Nota beantwoording van zienswijze

cc per mail: RD Plan B.V., [REDACTED] Lijnbaan 65, 1969ND Heemskerk

BIJLAGE 1. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr. 2022WB0264

Uitgestelde inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking als is voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.2c lid 2 Wabo.

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 gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd 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 verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.”

Het is verboden de werkzaamheden te starten zonder dit kenbaar te maken via de website van de gemeente (www.beverwijk.nl). Hier kunt u de start van de bouwwerkzaamheden melden via de knop “Start bouw of verbouwing”.

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

- a) Een BUS-melding/ saneringsplan;
- b) Een archeologisch onderzoeksrapport (na sloop) ter goedkeuring te worden aangeboden;
- c) Tekeningen en berekeningen van de installaties ter goedkeuring worden aangeboden;
- d) Doorvoeringen in brandwerende wanden/ vloeren dienen brandwerend te worden afgedicht. Een logboek van deze werkzaamheden dienen uiterlijk 3 dagen na uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend bij de Vergunningen en Toezicht;
- e) Certificaten van de toegepaste brandwerende deuren, ramen, kozijnen afwerkingen dienen uiterlijk 3 dagen na uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend bij Vergunningen en Toezicht;
- f) Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk zelf;
- g) De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie. Deze gegevens zijn;
 1. Het definitieve palenplan, paalwapening;
 2. Het definitieve funderingsplan en wapening van de fundering;
 3. Definitieve tekeningen en berekeningen van de begane grondvloer, verdiepingsvloeren en dakvloer;
 4. Definitieve tekeningen en berekeningen van staalconstructie;
 5. Definitieve tekeningen en berekeningen van lateien, geveldraggers, ondersteuningsconstructies;
 6. Definitieve tekeningen en berekeningen van houtconstructies;
 7. Definitieve tekeningen en berekeningen van de balkons en balkondragers;
 8. Definitieve tekeningen en berekeningen van sparingen.

Er mag pas worden gestart met de werkzaamheden wanneer 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 het 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 slooppafval.

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld via de website van de gemeente (www.beverwijk.nl) via de knop "Bouw of verbouwing afmelden" en is geschouwd door bouw- en woningtoezicht of niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Het team Ingenieursbureau van de gemeente Beverwijk bepaalt de precieze plaats van het bouwwerk. U maakt hierover twee weken voor het starten van de werkzaamheden een afspraak met dit team (telefoon: 0251-256370 of 06-54734347).

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.

Wij willen u er nog op wijzen om rekening te houden met de volgende zaken

Ten aanzien van de riolering dient er bij de uitvoering rekening te worden gehouden met het volgende:

Bij nieuwbouw / verbouw is het beleid dat al het hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt, en indien dat niet mogelijk is moet worden aangetoond hoeveel wel op eigen terrein verwerkt kan worden, en op welke wijze het water dan wel kan worden verwerkt. Voor het verwerken van het hemelwater kan gedacht worden aan berging in kratten, groene daken, groene gevels, wadi's ed.

In ieder geval moet er een scheiding worden aangebracht tussen het hemelwater en vuilwatersysteem.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet een goedgekeurde riooltekening worden aangeleverd. In principe is het rioolontwerp voor het vuilwater goed. Wel moet nog aangegeven worden waar de aansluitingen op het gemeenteriool komen. Voor het hemelwater moet nog een ontwerp met berekening waterberging worden aangeleverd.

BIJLAGE 2 Rechtsmiddelenclausule

Beroep instellen tegen dit besluit

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 Noord-Holland, locatie 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 indienen als u belanghebbende bent

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

Vermeld in uw beroepsschrift 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 beroepsschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.

Wat schrijft u in ieder geval in het beroepsschrift?

- 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.

BIJLAGE 3 Nota beantwoording van zienswijze

Ontwerpbesluit: Realiseren van 8 appartementen

Op het perceel: Koningstraat 69 tot en met 69G te Beverwijk

(geanonimiseerd)

Zienswijze 1, d.d. 14 maart 2024

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbesluit met zaaknummer 2022WB0264 voor het realiseren van 8 appartementen aan Koningstraat 69 tot en met 69G te Beverwijk.

Bij de omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik komt aan de burgemeester en wethouders een beoordelings- en beleidsvrijheid toe, als het gaat om de vraag of het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De norm van een goede ruimtelijke ordening, voor zover deze ziet op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van een woning, beschermt onder meer het belang van bewoners bij behoud en herstel van dit woon- en leefklimaat.

Ik ben van mening dat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en licht dit graag toe.

Privacy

- *De beoogde bebouwing zal substantieel hoger zijn dan de huidige bebouwing wat zal leiden tot een verlies aan privacy;*
- *De balkons en raampartijen zullen inkijk geven in onze woonkamer, keuken en slaapkamers wat zal leiden tot een verlies aan privacy;*
- *Bepaald in het geldende bestemmingsplan is dat het maximaal aantal bouwlagen boven peil 2 mag zijn. De aanvraag heeft 4 bouwlagen. In de huidige situatie heeft de reeds aanwezig bebouwing ook 2 bouwlagen;*
- *Bepaald in het geldende bestemmingsplan is dat de maximale bouwhoogte 11 meter is. De aanvraag betreft een bouwhoogte van 12,6 meter;*
- *De aanvraag gaat uit van 4 balkons en 2 dakterrassen die plaats bieden aan tenminste twee personen die aldaar kunnen verblijven met uitzicht op onze woonkamer, keuken en slaapkamers. Dit is dus een erg ingrijpende verslechtering van de huidige situatie. Niet valt in te zien waarom de balkons in het plan noodzakelijk worden geacht. De begane grond in het plan heeft immers ook geen balkons en ook is niet duidelijk waarom eventuele balkons/dakterrassen niet aan de achterzijde van het nieuwe complex kunnen worden gesitueerd aangezien daar wel ruimte voor is en de omliggende panden nagenoeg allemaal winkelpanden betreffen die hieraan geen hinder zullen ondervinden.*

Bezonning

- *Het plan en de daarin voorziene bouwmassa zal leiden tot vermindert zich en lichtinval en een substantiële afname van bezonning op ons balkon;*
- *De huidige bezonning op het balkon is al niet ruim te noemen. We hebben op dit moment slechts tussen 09:00 uur en 12:00 uur zon op het balkon en de verwachting is dat dit met het plan gereduceerd zal worden naar nihil. De vermindering van de bezonning ten opzichte van de huidige situatie is onaanvaardbaar.*

Geluid

- *Het plan, met een entree aan de zijde van de Koningstraat, vier balkons en twee dakterrassen, leidt tot een toename van geluidshinder en verslechtering van de bestaande situatie;*
- *Zoals gezegd beschikken de huidige appartementen ook niet over balkon/dakterrassen. De balkons en de entree zijn in het plan gesitueerd tegenover de achterzijde van de bestaande appartementen van de Markt. Onze slaapkamers zijn aan deze zijde gelegen. Er dient derhalve niet te lichtvaardig te worden omgesprongen met het waarborgen van een aanvaardbaar geluidklimaat.*

(geanonimiseerd)

Beantwoording zienswijze

Onderdeel privacy

Op basis van het planologische regime ("Bestemmingsplan Breestraat e.o." (hierna: bestemmingsplan) geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een maximum bouwhoogte van 11 meter. De bouwhoogte in de toekomstige situatie betreft 12,6 meter. Een verschil van 1,6 meter. Het bestemmingsplan biedt in artikel 33 *Algemene wijzigingsbepalingen* de mogelijkheid om (binnenplans) af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, met ten hoogste 25%. Voorwaarde is dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet. Via de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan 2,75 meter hoger dan 11 meter worden gebouwd ter plaatse van de projectlocatie. Gezien voorgaande kan binnen de huidige planologische kader niet geconcludeerd worden dat sprake is van een 'substantieel hogere' bebouwing.

Zoals hiervoor benoemd is het mogelijk om (binnenplans) af te wijken van de bouwhoogte met ten hoogste 25%, met als voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet.

De woningen zijn, met een oppervlakte van 60 m², geschikt als huurwoningen in het middensegment. Aan dit woningtype is behoefte in de provincie Noord-Holland en in de gemeente Beverwijk. Om de beperkte vloeroppervlakte te compenseren, is nagedacht over een effectieve plattegrond met hal, inpandige berging en buitenruimte (in de vorm van balkons en een (dak)terras). Het inpandig oplossen van de buitenruimte is niet wenselijk, omdat dit een verkleining van de woningen betekent. Juist omdat de erkers zich in de huidige situatie boven de voorgevelrooilijn bevinden (en dus boven het trottoir), worden de balkons aan de buitenkant van de voorgevelrooilijn geplaatst. Dit sluit aan bij het huidige beeld en sluit aan bij de stedenbouwkundige hoofdropzet.

Eerder is benoemd dat in de provincie én gemeente behoefte is aan (betaalbare) woningen. In het provinciaal en gemeentelijk beleid is de ambitie om voornamelijk binnen *bestaand stedelijk gebied* te bouwen, om openbare ruimte en groen te besparen. Door het optoppen van de bestaande twee bouwlagen naar vier bouwlagen, kan een bijdrage worden geleverd aan de ambitie van de provincie en gemeente. Gezien de ligging van de projectlocatie in het centrum en de daarbij behorende hoogstedelijke omgeving, is een bepaalde mate van inkijk acceptabel. Van een onaanvaardbare situatie voor wat betreft het aspect privacy is gezien voorgaande geen sprake.

Onderdeel bezonning

De bouwhoogte in de toekomstige situatie betreft 12,6 meter. Een verschil van 1,6 meter ten opzichte van hetgeen planologisch is toegestaan. Door de toegestane bebouwing ter plaatse van de projectlocatie, ondervindt omliggende

(woon)bebouwing reeds schaduwwerking. Een verdere afname van het aantal bezonningsuren zal gezien de beperkte verhoging van de bouwhoogte nihil zijn. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen onevenredige schaduwwerking optreedt op belendende percelen. Deze bezonningsstudie maakt onderdeel uit van het besluit.

Onderdeel geluid

In de bestaande situatie bestaat de bebouwing uit appartementen op de eerste verdieping en een garagebox op de begane grond. Een bedrijfsmatige functie, zoals een garagebox, kan (milieu)hinder (waaronder geluidshinder) tot gevolg hebben voor omliggende woningen. De realisatie van (enkel) woningen brengt geen (milieu)hinder met zich mee.

De realisatie van (extra) woningen kan wel zorgen voor een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie en daarmee een toename van de geluidsbelasting in de omgeving. In het parkeerbeleid van de gemeente Beverwijk wordt elke initiatiefnemer verantwoordelijk gehouden voor het realiseren van zijn eigen parkeeroplossing, in principe op eigen terrein. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat gebruik wordt gemaakt van de afkoopregeling parkeren. In samenspraak met de gemeente is een berekening gemaakt waarbij de afkoopsom is bepaald. Het parkeeraspect is hiermee conform gemeentelijk beleid opgelost.

Voor het berekenen van de (extra) verkeersgeneratie is een vergelijking gemaakt tussen het huidige gebruik en toekomstige gebruik. Uit deze berekening volgt dat in de huidige situatie sprake is van minimaal 8,4 en maximaal 13,4 verkeersbewegingen (verkeersgeneratie van twee appartementen en een garagebox). In de toekomstige situatie komt het totaal op minimaal 14,4 en maximaal 20,8 verkeersbewegingen. Deze toename ten opzichte van de huidige situatie kan gemakkelijk worden opgevangen door de bestaande weginfrastructuur in de omgeving. Van extra (geluids)hinder ten gevolge van de gewijzigde parkeer- en verkeerssituatie is gezien voorgaande eveneens geen sprake.

Balkons/buitenruimtes

Met het aanbrengen van de balkons wordt een buitenruimte gerealiseerd voor de toekomstige bewoners van het appartementencomplex, met als doel een zo prettig mogelijk woon- en leefklimaat te creëren voor nieuwe bewoners.

Bij de plantoetsing is gekeken naar de impact op het woongenot van omliggende woningen. In de bestaande situatie bestaat de bebouwing uit appartementen op de eerste verdieping en een garagebox op de begane grond. De kortste afstand tussen de gevel van de huidige bebouwing en de bebouwing aan de Markt, bedraagt circa 10 meter. In die ruimte komen inderdaad balkons te hangen, hetgeen de afstand wat verkleint. Door het realiseren van balkons komt er een extra bron van geluid bij.

Het bouwplan is gelegen in een dichtbebouwde stedelijke omgeving in het centrum van Beverwijk. Zowel het te realiseren appartementencomplex als de bebouwing aan de Markt liggen aan een drukke levendige straat. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder inherent is en dat een persoon in een dergelijke omgeving enige hinder heeft te dulden. In een dichtbebouwde stedelijke omgeving hebben burens enig geluid van elkaar te dulden. In een dergelijke omgeving moet rekening worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving, waarbij hoort dat de woonomgeving intensiever zal worden benut. Het gaat hierom gevolgen die in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk zijn.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande komt het college tot de conclusie dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het plan en/of het voorgenomen besluit.