

OMGEVINGSVERGUNNING REALISEREN 22 HUURWONINGEN SPARRENSTRAAT BEVERWIJK (PLANTAGE FASE 5 LAAGBOUWDEEL)

Documentnummer: INT-19-50860
Afdeling: Ruimte
Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning (voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
Omschrijving: Het realiseren van 22 huurwoningen aan de Sparrenstraat te Beverwijk

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Beverwijk,

gezien de aanvraag van: Smit's Bouwbedrijf B.V.
Postbus 456
1940 AL BEVERWIJK
ontvangstdatum: 28 juni 2018

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project: het realiseren van 22 nieuwe huurwoningen (14 grote eensgezinswoningen en 8 beneden-bovenwoningen) aan de Sparrenstraat te Beverwijk;

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

op het perceel: plaatselijk bekend Sparrenstraat te Beverwijk.

Overwegende:

Project

Op 28 juni 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 22 nieuwe huurwoningen (14 grote eensgezinswoningen en 8 beneden-bovenwoningen) aan de Sparrenstraat te Beverwijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het laagbouwdeel van fase 5

De reeds gesloopte gebouwen in het projectgebied betroffen drie woongebouwen met in totaal 90 portiekflats. Deze gebouwen hadden een hoogte van 3,5 laag met een kap. Het nog te slopen bouwblokje in het projectgebied, gelegen aan de Sparrenstraat, betreft een 12 boven-benedenwoningen, met een hoogte van 2 lagen met kap.

De woningen worden voorzien van een kap met een nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. De bouwdiepte van de woningen is 9260 cm. De diepte van de tuinen varieert van 7 tot 8 meter. De verkaveling is zodanig opgezet dat iedere individuele woningen een mogelijke ontsluiting heeft van het achtererfgebied op het openbaar gebied.

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

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingplan voor de projectlocatie is het bestemmingsplan "Woongebied West", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2017. De projectlocatie is bestemd voor wonen en heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Tevens valt de projectlocatie binnen de 'Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie'. Op de bouwvlakken is tot slot de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' van toepassing.

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 bouwen

Voor de activiteit 'bouwen' c.q. het bouwen van de 22 huurwoningen 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 deze criteria wordt voldaan gezien het onderstaande.

De brandweer is verzocht een advies te geven omtrent onderhavige aanvraag; op 27 juli 2018 heeft de brandweer het bouwplan akkoord bevonden.

De omgevingsdienst IJmond is verzocht een advies te geven omtrent onderhavige aanvraag. Op 1 augustus 2018 heeft omgevingsdienst IJmond aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor de woningen van blok F is een hogere waarde van 55 dB vastgesteld. Zonder aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh bedraagt de geluidsbelasting 60 dB vanwege het verkeer op De Plantage. Voor een gezond geluidniveau in deze nieuwbouwwoningen is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd teneinde de eisen voor de geluidwering van de gevels uit het Bouwbesluit na te leven zodat voldaan wordt aan de norm voor het binnen niveau van 33 dB. Geconcludeerd kan worden dat met de beschreven gevel- en ventilatievoorzieningen voldaan kan worden aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit.

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.

Archeologische waarden

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een archeologisch onderzoek bijgevoegd. Het betreft het "Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, Beverwijk de Plantage".

Uit dit onderzoek blijkt naar het oordeel van het college dat het bouwplan geen bedreiging vormt voor de potentieel waardevolle archeologische laag omdat a) het bouwplan zich buiten de ontdekte vindplaats bevindt en b) er geen ontgravingen gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 1 meter minus maaiveld.

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, geldt tevens een verbod om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1b Wabo, grondbewerkingen uit te voeren dieper dan 0,35 m en een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Daarnaast geldt voor het gehele bouwplangebied dat, indien bij de uitvoering van de werkzaamheden, onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de betreffende vondsten verplicht is.

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.

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 laagbouwdeel van fase 5 is niet passend ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Woongebied West" om de volgende redenen:

1. Er worden 2 woningen meer gerealiseerd dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan;
2. Er worden 4 gestapelde woningen gerealiseerd (op de hoeken van bouwblok D, E en F) die elk in twee aparte woningen worden opgeplitst (dus totaal 8 boven – benedenwoningen), terwijl op grond van het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Gestapelde woningen zijn uitsluitend beoogd ter plaatse van de aanduiding "gestapeld". Deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige locatie.

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 12 maart 2019) 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.

Kostenverhaal

Het project Plantage is één van de locaties uit de Convenant Ontwikkellocaties Woningcorporaties, die gesloten is door de gemeente Beverwijk, Stichting Pré Wonen en Stichting WoonopMaat. Voor het project Plantage wordt voor deze ontwikkeling een deelplanrealisatieovereenkomst gesloten tussen Pré Wonen en de gemeente Beverwijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid afdoende gewaarborgd.

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 Omgevingsdienst IJmond en Gasunie. De overige vijf instanties hebben niet gereageerd.

Omgevingsdienst IJmond

Samenvatting reactie:

Ecologie:

Graag naam en datum van het uitgevoerde onderzoek noemen en bijvoegen in de bijlage. Er is geen aandacht besteed aan stikstofdepositie. Dit graag aanvullen. Er zijn geen knelpunten te verwachten.

Geluid

Akkoord met de tekst in de toelichting; er hoeft geen nieuw besluit hogere waarde Wet geluidhinder te worden genomen.

5.3 Bodem (milieukundig)

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkelingen van tweeëntwintig extra woningen binnen fase 5 van de Plantage.

Graag aanvullen met het onderstaande:

Omdat ter plaatse van het woonpand aan de Sparrenstraat 1 t/m 23 nog geen bodemonderzoek is uitgevoerd is deze onderhavige locatie nog niet geschikt voor het afgeven van een omgevingsvergunning. Als meer dan 35 m2 asbesthoudend materiaal in de te slopen woonpand aanwezig was, dan dient eveneens een asbest in grondonderzoek conform NEN 5707 na de sloop te worden uitgevoerd.

Externe Veiligheid

Het plangebied wordt niet alleen volledig afgedekt door het 1% letaliteit effectgebied van het Eye Film Museum maar ook door het invloedsgebied van Tata Steel IJmuiden (dunne blauwe lijn).

De BEVB-toets (PR, GR met VGR) ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing.

Antwoord:

De reacties hebben geleid tot inhoudelijke aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken.

Gasunie

Samenvatting reactie:

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze 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% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

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 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, lid 1, sub a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening.

Het voorliggende bouwplan is aan te merken als een geval uit categorie 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 25 april 2019 gedurende zes weken inzage gelegd. Een kennisgeving hiervan is gepubliceerd in de Staatscourant en huis-aan-huisblad De Kennemer.

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

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

Besluiten:

Aan Smit's Bouwbedrijf B.V. 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 realiseren van 22 nieuwe huurwoningen (14 grote eensgezinswoningen en 8 beneden-bovenwoningen) aan de Sparrenstraat 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 28 juni 2018)
- Ruimtelijke onderbouwing Plantage fase 5 te Beverwijk, Mees Ruimte & Milieu, versie 12 maart 2019;
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Locatie: Dennenstraat, beukenstraat, Plantage te Beverwijk, Projectnummer: 05 1002990, Bodem Belang B.V.; projectnummer 354669, referentienummer SWNL0202937, 3 oktober 2016;
- Aanvullend asbestonderzoek Beukenstraat e.o. te Beverwijk, referentienummer 051003478A, Bodem Belang B.V., 05-06-2018;
- Flora- en Faunaonderzoek sloop flats Plantage fase 4 en 5 in Beverwijk, Groot Eco Advies 2016-035, 07-09-2016;
- Inventarisatie vleermuizen Plantage fase 3, 4 en 5, Groot Eco Advies 2017-037, 13-07-2017;
- Bestaande omgeving, fragmenten en foto's, Smit's Bouwbedrijf, 29 januari 2018;
- Bouwbesluit tekeningen, tekeningnummers 01.04.95.00 t/m 01.04.95.05, Groot Partners bureau voor bouwproces beheersing, 15-12-2017;
- MPG berekening bouwaanvraag eensgezinswoningen De Plantage (fase 1) BEV702, FARO architectuur / research;
- Daglicht- en ventilatieberekening laagbouwoningen De Plantage te Beverwijk, projectnummer 1618, Groot Partners bureau voor bouwproces beheersing, 07-02-2018;
- Overzichtstekening bouwblok D, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.01.D.01, 16-04-2018;
- Plattegronden bouwblok E begane grond & Verdieping 1, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.11.E.01, 16-04-2018;
- Plattegronden bouwblok E verdieping 2 & dak, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.11.E.02, 26-03-2018;
- Gevels bouwblok E, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.31.E.01, 26-03-2018;
- Doorsneden bouwblok E, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.21.E.01, 26-03-2018;

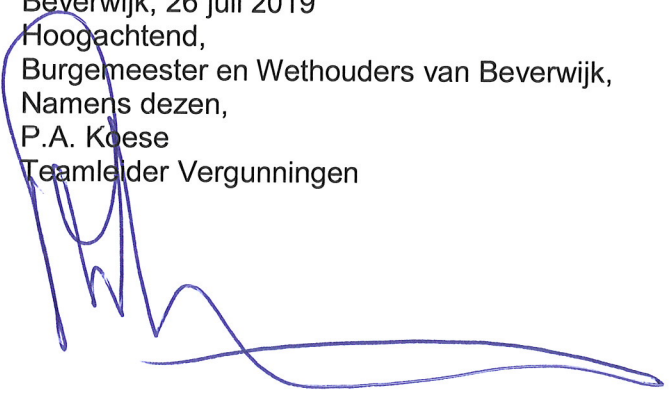
- Overzichtstekeningen Bouwblok F, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.01.F.01, 26-03-2018;
- Verzamelblad bergingen, FARO architectuur / research, tekeningnummer 01.04.41.01, 26-03-2018;
- Kleur- en materiaalstaat, FARO architectuur / research, 07-02-2018;
- Principedetails, Groot Partners bureau voor bouwproces beheersing, tekeningnummers 01.04.91.C.01, detailnummers 01_details, 1V, 2V, 3V, 4V, 5V, 6V, 7H, 8H, 9H, 10V, 11V, 12V, 13V, 14H, 15H, 16V, 17V, 18V, 19H, 20V, 21V, 22V, 23H, 24V, 25V, 26V, 27V, 26-03-2018;
- Veiligheids- en gezondheidsplan (ontwerpfase), 52 eengezinswoningen Plantage fase 4 & 5 te Beverwijk, Groot Partners bureau voor bouwproces beheersing, 07-02-2018;
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- Overzicht gevelstenen en dakpannen Plantage fase 4 en 5 Beverwijk, Smit's Bouwbedrijf, 29-01-2018;
- Principe riolering (alle types) 52 woningen, Faro Architecten, 25-05-2018;
- Overzicht deelplannen, tekeningnummer 01.04.01.01, Groot Partners bureau voor bouwproces beheersing, wijziging D, 07-02-2018;
- Onderzoek geluidwering gevels blok F, LBP Sight, 12-09-2018;
- EPC_BeBo_Voorg_N-O_2017-12-22;
- EPC_BeBo_Voorg_N-W1_2017-12-22;
- EPC_BeBo_Voorg_N-W2_2017-12-22;
- EPC_BeBo_Voorg_Z-01_2017-12-22;
- EPC_BeBo_Voorg_Z-02_2017-12-22;
- EPC_BeBo_Voorg_Z-W1_2017-12-22;
- EPC_BeBo_Voorg_Z-W2_2017-12-22;
- EPC_EWgroot_Voorg_N-O_2018-01-24;
- EPC_EWgroot_Voorg_N-W_2018-01-24;
- EPC_EWgroot_Voorg_Z-O_2018-01-24;
- EPC_EWgroot_Voorg_Z-W_2018-01-24;
- EPC_EWklein_Voorg_N-W_2017-12-22;
- EPC_EWklein_Voorg_Z-O_2017-12-22;
- EPC_EWklein_Voorg_Z-W_2017-12-22;
- 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.

Bouwkosten € 2.006.510,00

Leges € 51.062,50

Beverwijk, 26 juli 2019
 Hoogachtend,
 Burgemeester en Wethouders van Beverwijk,
 Namens dezen,
 P.A. Koese
 Teamleider Vergunningen



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.